

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ ROZDÍLŮ MEZI CENOU NABÍDKOVOU A CENOU ZJIŠTĚNOU PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU U BYTŮ V KARLOVÝCH VARECH

TO ASSESS DIFFERENCES BETWEEN THE BID PRICE AND THE PRICE DETERMINED BY THE
PRICING REGULATION FOR APARTMENTS IN KARLOVY VARY

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. PETR KRUPAŘ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ZDENĚK URBÁNEK

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Petr Krupař

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Posouzení rozdílů mezi cenou nabídkovou a cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu u bytů v Karlových Varech

v anglickém jazyce:

To assess differences between the bid price and the price determined by the pricing regulation for apartments in Karlovy Vary

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenění vybraných bytů z realitní inzerce dle platného oceňovacího předpisu. Sestavení databází prodeje a pronájmu srovnatelných bytů ve vybrané lokalitě. Zjištění reprodukční ceny vybraných bytů z realitní inzerce metodou THU a následné jejich ocenění výnosovou metodou. Ocenění vybraných bytů a posouzení odlišností mezi cenami zjištěnými různými metodami.

Cíle diplomové práce:

Vyhodnocení a porovnání výsledků použitých metod ocenění vč. statistického a grafického zpracování, odvození „míry kapitalizace“ pro byty ve vybrané lokalitě. Posouzení do jaké míry se liší odvozená míra kapitalizace pro byty od uvedené v oceňovacím předpisu.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Zdeněk Urbánek

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

V Brně, dne 17.10.2012

L.S.

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Tato diplomová práce se zaměřuje na srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Karlovy Vary – Stará Role, a to konkrétně bytů v zateplených panelových domech (typových). Teoretická část popisuje základní pojmy spojené s oceňováním, popisuje metody oceňování a také oceňovanou lokalitu. Praktická část diplomové práce je zaměřena na ocenění bytů dle platného cenového předpisu a to porovnávacím způsobem, dále bude provedeno ocenění metodou výnosovou (metodou přímého porovnání). V závěru práce jsou výsledné ceny těchto metod vyhodnoceny a zpracovány.

Abstract

This thesis focuses on the comparison of selected methods of valuation for the property type flat in Karlovy Vary - Stara Role, specifically prefabricated insulated houses. The theoretical part describes the basic concepts associated with the valuation, it describes methods of valuation and detailed description of location . The practical part of the thesis is focused on the valuation of flats according to the current price regulation. Comparative and yield methods are used in this valuation. The conclusion of the final price of these methods is processed and evaluated.

Klíčová slova

Byt, ocenění podle cenového předpisu, kapitalizační míra, výnosová metoda, reprodukční cena, technicko-hospodářské ukazatele, nabídka, poptávka.

Keywords

An apartment, a valuation using price provision, capitalization rate, yield method, replacement cost, technical-economic indicators, a price, a worth.

Bibliografická citace

KRUPAŘ, P. *Posouzení rozdílů mezi cenou nabídkovou a cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu u bytů v Karlových Varech*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 92 s., 6 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Zdeněk Urbánek

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou uvedeny v seznamu literatury na konci této práce.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat svému vedoucímu diplomové práce Ing. Zdeňku Urbánkovi za odborné vedení a konzultace diplomové práce, cenné rady a za čas, který, mi věnoval.

OBSAH

1	ÚVOD	13
2	ZÁKLADNÍ POJMY A JEJICH VYMEZENÍ	14
2.1	Nemovitosti	14
2.1.1	<i>Pozemek</i>	15
2.1.2	<i>Stavba</i>	17
2.2	Bytový dům a byt	18
2.3	Součást a příslušenství věci	20
2.3.1	<i>Součást věci</i>	20
2.3.2	<i>Příslušenství věci</i>	20
2.4	Cena	21
2.5	Obvyklá cena	21
3	METODY OCENĚNÍ	22
3.1	Tržní oceňování nemovitostí	23
3.1.1	<i>Porovnávací metoda</i>	23
3.1.2	<i>Výnosová metoda</i>	23
3.1.3	<i>Nákladová metoda</i>	25
3.2	Ocenění podle cenového předpisu	25
3.2.1	<i>Ocenění staveb nákladovým způsobem</i>	25
3.2.2	<i>Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu</i>	27
3.2.3	<i>Ocenění staveb porovnávacím způsobem</i>	29
4	POTŘEBNÉ INFORMACE (PODKLADY) PRO OCENĚNÍ	31
4.1	Stavební archivy	31
4.2	Katastr nemovitostí	31
4.2.1	<i>Údaje o parcele</i>	32
4.2.2	<i>Údaje o budově a bytu nebo nebytovém prostoru</i>	32
4.2.3	<i>Údaje o vlastníku nemovitosti a jiném oprávněném z práva</i>	32

4.2.4	<i>List vlastnictví.....</i>	32
4.2.5	<i>Katastrální mapa.....</i>	33
4.3	<i>Pomůcky a přístroje pro měření</i>	34
4.3.1	<i>Dřevěný metr nebo ocelový svinovací metr.....</i>	34
4.3.2	<i>Pásmo</i>	35
4.3.3	<i>Sklonoměr.....</i>	35
4.3.4	<i>Laserový dálkoměr</i>	35
4.3.5	<i>Ultrazvukový dálkoměr.....</i>	36
4.4	<i>Základní výměry.....</i>	37
4.4.1	<i>Zastavěná plocha.....</i>	37
4.4.2	<i>Celková zastavěná plocha</i>	37
4.4.3	<i>Celková zastavěná plocha</i>	37
4.4.4	<i>Čistá podlahová plocha.....</i>	37
4.4.5	<i>Podlahová plocha dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	38
4.4.6	<i>Čistá pronajímatelná plocha</i>	39
4.4.7	<i>Obestavěný prostor.....</i>	39
4.5	<i>Cenová mapa stavebních pozemků</i>	39
4.6	<i>Cenová mapa nájemného.....</i>	40
4.6.1	<i>Základní pojmy v cenové mapě nájemného</i>	41
4.6.2	<i>Použití aplikace mapa nájemného pro oblast Stará Role.....</i>	42
5	KARLOVY VARY.....	42
5.1	<i>Popis lokality Stará Role</i>	43
5.2	<i>Současná situace na trhu s byty v Karlových Varech.....</i>	43
5.2.1	<i>Atraktivita jednotlivých částí Karlových Varů</i>	43
5.2.2	<i>Bytová výstavba v Karlových Varech.....</i>	44
6	OCEŇOVANÉ BYTY	45
6.1	<i>Přehled oceňovanců bytů.....</i>	46

6.1.1	Byt č. 1	46
6.1.2	Byt č. 2	46
6.1.3	Byt č. 3	46
6.1.4	Byt č. 4	47
6.1.5	Byt č. 5	47
6.1.6	Byt č. 6	47
6.1.7	Byt č. 7	47
6.1.8	Byt č. 8	48
6.1.9	Byt č. 9	48
6.1.10	Byt č. 10	48
6.2	Stanovení zjištěné ceny	49
6.2.1	Ocenění Bytu č. 1	49
6.2.2	Ocenění Bytu č. 2	51
6.2.3	Ocenění Bytu č. 3	53
6.2.4	Ocenění Bytu č. 4	54
6.2.5	Ocenění Bytu č. 5	56
6.2.6	Ocenění Bytu č. 6	58
6.2.7	Ocenění Bytu č. 7	60
6.2.8	Ocenění Bytu č. 8	61
6.2.9	Ocenění Bytu č. 9	63
6.2.10	Ocenění Bytu č. 10	65
6.2.11	Rekapitulace zjištěných cen bytů	67
6.3	Stanovení Tržní hodnoty bytů výnosovou metodou	67
6.3.1	Stanovení reprodukční a časové ceny	67
6.3.1.1	Technicko-hospodářské ukazatele	67
6.3.2	Stanovení tržní výše ročního nájemného	68

6.3.2.1 Stanovení výše ročního nájemného porovnávací metodou.....	68
6.3.2.2 Stanovení míry kapitalizace.....	73
6.3.2.3 Náklady na dosažení výnosů z pronájmu bytu.....	75
6.3.2.4 Stanovení tržní hodnoty Bytů výnosovou metodou	81
7 VYHODNOCENÍ.....	81
8 ZÁVĚR.....	85
9 LITERATURA	87
SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ	88
PŘÍLOHY	92
Příloha č. 1.Aplikace mapa nájemného	92
Příloha č. 2 Databáze nabízených bytů (prodejů).....	93
Příloha č. 3 Databáze nájmu	98

1 ÚVOD

Oceňování nemovitostí slouží pro velké spektrum zájmu lidí a úřadů, ať už se jedná o koupi či prodej objektu, vypořádání dědického řízení, žádost o půjčku v bance nebo jen pro čistý zájem jakou cena má moje nemovitost.

Téma této diplomové práce jsem si vybral z důvodu, že v Karlových Varech bydlím a rád bych ověřil výši nabízených cen bytů. Pro tyto účely jsem si vybral deset nabízených bytů v katastrálním území Stará Role průměrné velikosti $74,5 \text{ m}^2$ ($3 + 1$), v typových zateplených domech.

V druhé kapitole jsou pro lepší orientaci v problematice oceňování základní pojmy a předpisy. Pojmy jsou definovány různých zákonů (občanský zákoník, stavební zákon, zákon o oceňování nemovitostí, katastrální zákon, zákon o vlastnictví bytů) jsou přehledně rozepsány.

Třetí kapitola Metody ocenění je rozdělena do dvou částí (tržní ocenění a ocenění na bázi zjištěných cen). Tržní ocenění je dále rozděleno do tří kategorií, kde jsou vysvětleny jednotlivé metody sloužící ke stanovení tržní hodnoty.

Čtvrtá kapitola se zabývá podklady, které jsou nutné k správnému ocenění a kde tyto podklady lze získat.

Pátá kapitola se věnuje lokalitě, kde se oceňovaná byty nacházejí, tj. Karlovy Vary – Stará Role a analýze trhu s nemovitostmi v Karlových Varech. Pro tuto analýzu budou sloužit údaje získané z Českého statistického úřadu.

Šestá kapitola se již zabývá samostatným oceněním, které bylo provedeno na bázi zjištěných cen a tržní hodnotu, která je stanovena výnosovou metodou. U výnosové metody je třeba stanovit kapitalizační míru, reprodukční a časovou cenu, celkové náklady na údržbu bytu.

V samotném závěru jsou shrnuty a zpracovány hodnoty a údaje, které byly zjištěny v průběhu ocenění jednotlivých bytů.

2 ZÁKLADNÍ POJMY A JEJICH VYMEZENÍ

2.1 NEMOVITOSTI

Nejdříve je nutné si uvědomit, co pojem nemovitost vůbec znamená. Zřejmě úplně první a nejjednodušší definice pochází z latinského slova *Immobiliū* - to, co se nedá přemístit. V českém právním řádu lze nemovitost definovat podle § 119 občanského zákoníku (zákon 40/1964 Sb.). Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [2]. Nemovitosti se tedy rozdělují na pozemky a stavby. Definice těchto dvou pojmů již občanský zákoník neuvádí, proto je nutné se podívat do jiných zákonů. Názvy a definice pojmů jsou uvedeny níže.

Nový občanský zákoník, který bude účinný od 1. 1. 2014 stanovuje „nové“ pojetí nemovitosti. Podle § 506 odst. 1 nového občanského zákoníku je: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ [11]

Proč to nové pojetí není až tak nové? Až do roku 1950 byla stavba součástí pozemku, ale po této změně byly nemovitosti rozděleny na pozemky a stavby. Od 1. 1. 2014 již nebude možné, aby vlastníkem pozemku a stavby na něm byly dvě rozdílné osoby. Pro stavby, které již existují, budou platit přechodná ustanovení, které budou řešit následující případy

a) Stavba se stane součástí pozemku:

To znamená, že dnem účinnosti zákona se již nejedná o dvě samostatné věci, od tohoto okamžiku tudíž bude možno disponovat již jen pozemkem, přičemž všechny tyto dispozice se budou týkat i staveb na něm umístěných (výjimka bude platit pro tzv. dočasné stavby).

b) stavba a pozemek mají rozdílného vlastníka:

Stavba nepřechází automaticky do vlastnictví vlastníka pozemku! § 3056 NOZ zakládá vlastníkovu pozemku předkupní právo ke stavbě a stejně tak vlastníkovu stavby předkupní právo k pozemku (resp. příslušné části pozemku), na němž stavba stojí. V praxi to znamená, že bude-li chtít kterýkoli z vlastníků disponovat svojí věcí (stavbou či pozemkem), bude mít povinnost nabídnout ji nejprve druhému vlastníkovu k odkoupení. Nebude-li předkupní právo oprávněným subjektem využito, zůstane zachováno a bude zatěžovat věc i nadále (bude tedy působit i vůči nabyvateli převáděného pozemku či stavby). Pokud bude

předkupní právo využito (vlastník pozemku koupí stavbu na něm umístěnou či vlastník stavby koupí pozemek, na němž stavba stojí), stane se stavba součástí pozemku jako v případě a). [11]

2.1.1 Pozemek

Z výše uvedené definice nemovitosti je zapotřebí si říci co je pozemek. S pojmem pozemek souvisí tři právní předpisy. Zákon č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitosti České Republiky (katastrální zákon). Každý z těchto právních předpisů má svou vlastní definici pozemku a jeho členění.

Definice pozemku dle stavebního zákona

Stavební zákon přímo nedefinuje pojem pozemek. Tento zákon definuje dle § 2 tři druhy pozemku. A to ty to: stavební pozemek, zastavěný stavební pozemek, nezastavitelný pozemek.

Stavební pozemek: pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem

Zastavěný stavební pozemek: pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami

Nezastavitelný pozemek: pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to

- a) pozemek veřejné zeleně a parku¹⁾ sloužící obecnému užívání
- b) intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;
- c) v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha [1]

Definice pozemku dle zákona o oceňování majetku

Definice pozemku podle zákona o oceňování majetku nalezneme pod § 9. Tato definice nabízí celkem 5 druhů pozemků.

Druhy pozemku:

- stavební pozemek:
 - a) nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění, je-li zvláštní právní předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění
 - b) pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu
 - c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí
- zemědělský pozemek – evidován v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka, pastvina
- lesní pozemek – lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky
- jiné pozemky – např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina

Dále je § 9 odst. 2 v zákoně 151/1997Sb. o oceňování majetku uvedeno, že stavebním pozemkem není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami, apod.

Definice pozemku dle katastrálního zákona

§ 27 odst. 1 písmeno a) zákona č.344/1992 Sb. udává definici pozemku takto: pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

V tomto paragrafu jsou další důležité pojmy, které znalec musí znát, a jsou také v běžném „laickém“ životě běžně používány.

- parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem
- stavební parcela je pak pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří
- pozemková parcela je pozemek, který není stavební parcelou [4]

2.1.2 Stavba

Druhým důležitým pojmem, který občanský zákoník uvádí je pojem stavba. S tímto pojmem souvisejí, jako u pojmu pozemek, dva zákony. A to stavební zákon a zákon o oceňování majetku.

Stavba podle zákona č. 183/2006 Sb. se člení na:

Stavební zákon rozděluje stavby na trvalé a dočasné. Za trvalé stavby se dle § 3 považují veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. [1]

Stavba podle zákona č. 151/1997 Sb. se člení na:

- stavby pozemní – jsou to venkovní úpravy a budovy, které jsou dále definovány jako stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory
- stavby inženýrské a speciální pozemní - to jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru
- vodní nádrže a rybníky
- jiné stavby [1]

Pro doplnění je třeba si ještě uvést definice budovy podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů dle § 2. Budovou je trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s

nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy. [5]

2.2 BYTOVÝ DŮM A BYT

Jak již z názvu této diplomové práce vyplývá, budu se v praktické části zabývat oceňováním bytů, proto je nutné připomenout pojem byt, bytový dům a s tím spojeny pojmy jako bytová jednotka nebytový prostor apod. Zatím to účelem poslouží 4 právní předpisy a to: zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Pro účely zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a pro účely oceňování se uvádí následující definice:

- byt – místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavebách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání
- nebytový prostor - místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství domu a stavebách vedlejších včetně jejich příslušenství určených pro společné užívání nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu [3]

V § 2 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů jsou uvedeny následující definice:

- byt - soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určena
- nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu

- jednotka je byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona
- dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví je taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona
- rozestavěný byt je místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí
- společné části domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny) [6]

V § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je uvedeno, že bytový dům je dům, ve kterém je více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. [8]

V § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby pod písmeny g) až j) jsou uvedeny základní pojmy pro tuto vyhlášku.

- g) bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen,
- h) místností prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami,
- i) obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m,

- j) pobytovou místností místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby.

2.3 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Při oceňování nemovitostí je důležité si uvědomit co je součástí stavby a co je příslušenství stavby a jaký je mezi těmi to pojmy rozdíl.

2.3.1 Součást věci

Pojem součást věci je definován v § 120 zákona č. 40/1964 Sb. V první odstavci tohoto paragrafu je uvedeno, že součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. V druhém odstavci je napsáno, že stavba není součástí pozemku.

Z výše uvedené definice vyplývá, že konstrukce trvale spojeny se stavbou jsou např.: zdi, schody, krovy, okna, dveře, podlahy, ústřední vytápění včetně kotle. Elektrické spotřebiče, které jsou na pevně napojeny, považujeme za součást věci. Jedná se především akumulární kamna, sporáky, pračky. Naopak spotřebiče zapojeny volným příívodem do zdi neuvažujeme za součást věci a nebudou hodnoceny.

Tato definice je stejná, jako ta, která je uvedena i v § 506 nového občanského zákoníku. Nově je v občanském zákoníku uvedeno (§ 507), že součástí pozemku je i rostlinstvo na něm vzešlé.

2.3.2 Příslušenství věci

Příslušenství věci je definována v občanském zákoníku a to v § 121 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. Podle toho to paragrafu jsou za příslušenství věci považovány věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Odst. 2 § 121 zákona č. 40/1964 Sb. dále definuje pojem příslušenství bytu. Příslušenství bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.[2]

Příslušenství věci dle nového občanského zákoníku je, na rozdíl od součásti věci, již definováno jinak. § 510 uvádí, že příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. [11]

2.4 CENA

Co je cena? Na tuto otázku lze odpovědět pomocí zákona č. 526/1990 Sb., zákon o cenách. Dle § 1 odst. 2 toho to zákona je cena peněžní částka, která byla sjednaná při nákupu a prodeji zboží dle § 2 až 13 nebo byla zjištěná podle zvláštního právního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Zvláštním právním předpisem je namysli zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.5 OBVYKLÁ CENA

Obvyklou cenu znalce (odhadce) určuje, když má odhadnout tržní hodnotu nemovitostí a ne zjistit cenu nemovitosti dle cenových předpisů.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [3]

V odst. 3 § 2 zákona č. 151/1997 Sb. se uvádí jakými jinými způsoby se oceňuje než cenou obvyklou. Jedná se o tyto způsoby:

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen. [3]

Níže budou podrobně uvedeny nejčastější způsoby ocenění nemovitostí (nákladová metoda, výnosová metoda, porovnávací metoda).

Zde bych se rád pozastavil nad pojmem obvyklá cena. Co si pod tím běžný občan, laik měl představit? Ve Slovníku spisovné češtiny je význam „obvyklý“ uveden jako standardní, běžný, normální, konveční. Nabízí se otázka jak tuto běžnou cenu stanovit? Analýzou trhu a to pouze u běžně obchodovatelného zboží, a také z realizovaných prodejů obdobného zboží. Z to vyplývá, že u zboží které není na trhu nebo není běžně obchodovatelné cena obvyklá stanovit nelze.

3 METODY OCENĚNÍ

V této diplomové práci se zabývám dvěma způsoby ocenění. Jedním z nich je oceněním na bázi tržních principů, a to konkrétně výnosovým způsobem. Pro stanovení hodnoty bytů to není úplně nejvhodnější způsob, ale jelikož při stanovení hodnoty vycházím z nabídek realitních kanceláří a z trvale obydlených bytů (4 104 635) v ČR je 22,42 % bytů nájemních (920 405) a tudíž přinášející trvalý a udržitelný příjem je výnosová metoda vhodná.

Druhým typem ocenění je stanovení hodnoty v úrovni zjištěné ceny. Toto ocenění bude provedeno v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.

3.1 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

3.1.1 Porovnávací metoda

Porovnávací (komparační, srovnávací) metoda vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů. Toto porovnání může být provedeno dvěma způsoby. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standardní, takže indexy použité pro oceňovaný objekt jsou rovny jedné, příslušnými hodnotami indexů jsou upraveny pouze ceny srovnávacích nemovitostí a hodnota oceňované nemovitosti je následně vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitost, jejíž indexy jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitost oceňovaná, její cena je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitostí přepočtený příslušnými koeficienty.

Porovnávací metoda je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

3.1.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda předpokládá, že oceňované nemovitosti budou přinášet trvalý a udržitelný výnos (příjem). Všeobecně lze jako vstupní podklad použít výši nájemného v místě a čase obvyklou sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí.

$$H = \sum_{t=1, k=1}^Z \check{C}RV_t (1 + i_k)^{-t}$$

kde H = hodnota předmětu ocenění k datu ocenění

$\check{C}RV_t$ = je čistý roční výnos z nemovitostí v roce t

i_k = kalkulovaná kapitalizační míra v roce k

Z = doba životnosti nemovitosti

Pro období s proměnlivým čistým ročním výnosem z pronájmu daných nemovitostí je výnosová hodnota vypočtena jako součet diskontovaných čistých výnosů.

Za předpokladu, že čistý roční výnos z nemovitostí je konstantní, lze nahradit konečnou geometrickou řadu diskontovaných čistých ročních příjmů z nemovitostí s neznámým, resp. obtížně odhadnutelným počtem členů, řadou nekonečnou, která ji velmi dobře aproximuje. Rozdíl mezi součty obou geometrických řad (konečné a nekonečné) s rostoucím počtem členů = počtem let, konverguje poměrně rychle k nule. Vzhledem k tomu, že je ve výpočtu výnosové hodnoty kalkulováno s obnovovacími investicemi ve formě odpisů, lze předpokládat neomezenou dobu životnosti nemovitosti, pokud její existence a výnosový potenciál není omezen jinými vnějšími faktory. V případě, že je čistý roční výnos z nemovitostí konstantní, lze tedy použít následující matematický vzorec:

$$H = \frac{\check{C}RV}{(i_k)}$$

kde H = hodnota předmětu ocenění k datu ocenění

$\check{C}RV_t$ = čistý roční výnos z nemovitostí v následujícím roce po datu ocenění

i_k = kalkulovaná kapitalizační míra

Při použití dvoufázové metody (první fáze po dobu proměnlivého čistého výnosu, druhá fáze s konstantním čistým výnosem) je výsledná výnosová hodnota rovna:

$$H = \sum_{t=1, k=1}^T \check{C}RV_t (1 + i_k)^{-t} + \frac{\check{C}RV_{T+1}}{i_k * (1 + i_k)^T}$$

kde H = hodnota předmětu ocenění k datu ocenění

$\check{C}RV_t$ = čistý roční výnos z nemovitostí v roce t

$\check{C}RV_{T+1}$ = čistý roční výnos z nemovitostí v roce $T+1$

i_k = kalkulovaná kapitalizační míra v roce k

T = délka trvání 1. fáze

Tato metoda je vhodná pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.

3.1.3 Nákladová metoda

Nákladová metoda (metoda věcné hodnoty) spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Tato hodnota je dále upravena o opotřebení stavby. Její použití je vhodné zejména u nemovitostí, jejichž hodnota je dána rozhodující mírou náklady, tedy v případě, že oceňovanou nemovitost není možné pronajmout a zároveň se jedná o nemovitost natolik specifickou, že není možné provést porovnání.

3.2 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Cenovým předpisem se rozumí prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. zákona č. 151/ 1997 Sb., o oceňování majetku (zákon o oceňování majetku). Ocenění nemovitostí vyhláškou č. 3/2008 Sb., je popsáno níže.

3.2.1 Ocenění staveb nákladovým způsobem

Postup při ocenění bytu nebo nebytového prostoru nákladovou metodou je popsán v § 13 vyhlášky č. 387/2011 Sb. kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Tato metoda se použije tehdy, jestliže se jedná rozestavěný či nedokončený byt (nebytový prostor).

Dle § 13 odst. 1 Vyhlášky se cena bytu ve stavbách neuvedených v příloze č. 2 pod typem J, K, nebo rozestavěného bytu a cena nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jejich vybavení, které jsou stavebně součástí stavby, zjistí jako podíl z ceny stavby:

- a) u rodinného domu vynásobením počtu m^2 podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m^2 stanovenou podle přílohy č. 6, upravenou podle odstavce 2;
- b) v ostatních případech vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m^2 stanovenou podle typu stavby v přílohách č. 2 a 3 a upravenou podle odstavce 2.

Dle § 13 odst. 2 Vyhlášky se základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2, 3 a 6 násobí koeficienty K_1 , K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

ZCU . . . základní cena upravená,

ZC . . . základní cena podle přílohy č. 2, 3 nebo 6,

K_1 . . . koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient $K_1=1,000$,

K_4 . . . koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 6 podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 2 a 3 podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n . . . součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedený v příloze č. 15 v tabulkách č. 1 až 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedených tabulek.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce v přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se v bytu nebo nebytovém prostoru, případně ve společné části budovy vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. c) této přílohy. Takto zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Dále platí postup uvedený v § 3 odst. 3 písm. b).

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění;

K_5 . . . koeficient polohový podle přílohy č. 14,

K_i . . . koeficient změn ceny staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p . . . koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

Dle § 13 odst. 3 Vyhlášky se cena příslušné stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení Vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. [7]

3.2.2 Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

Dle § 22 odst. 1 Vyhlášky je-li pronajata celá stavba, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem, jejíž cena se zjistí nákladovým způsobem podle § 3, ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Dle § 22 odst. 2 Vyhlášky je-li stavba, popřípadě její převažující část stavbou typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 2 nebo typu C, I, J podle přílohy č. 3 a je částečně pronajata, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem v souladu se svým účelem užití, ocení se taková stavba kombinací nákladového a výnosového způsobu. Není-li stavba vyjmenovaných typů pronajata, avšak lze ji v místě pronajmout za předpokladu, že její stavebně technický stav to umožňuje, ocení se i taková stavba kombinací nákladového a výnosového způsobu. Nájemné za nepronajaté plochy se dopočte ve výši obvyklého nájemného podle § 2 odst. 1 Zákona. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle hlavy I.

Dle § 22 odst. 3 Vyhlášky je-li pronajat soubor staveb obsahující alespoň dvě stavby, jejichž cena se zjistí nákladovým způsobem podle § 3, popřípadě s příslušenstvím bez pozemků a trvalých porostů, jako celek bez rozlišení nájemného na jednotlivé stavby, ocení se soubor staveb jako celek kombinací nákladového a výnosového způsobu za předpokladu že, všechny nemovitosti, které zahrnuje nájemní smlouva, jsou předmětem ocenění. V opačném případě se soubor staveb posuzuje, jako by nebyl pronajat, a při ocenění jednotlivých staveb souboru se postupuje podle odstavce 2.

Dle § 22 odst. 4 Vyhlášky je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavců 1, 2 a 3 pronajato i její příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám

oceňovaným podle odstavců 1,2 a 3, ale i stavbám oceňovaným pouze nákladovým způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

Dle § 22 odst. 5 Vyhlášky stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměňkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy tak, jakoby šlo o stavby oceňované podle § 3 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.

Dle § 22 odst. 6 Vyhlášky pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 nebo 2 nebo 3, ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Dle § 22 odst. 7 Vyhlášky se cena staveb uvedených v odstavcích 1 až 3 zjistí z ceny stavby nebo staveb zjištěné nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p a ceny stavby nebo staveb zjištěné výnosovým způsobem s tím, že způsob výpočtu je stanoven v příloze č. 17 v tabulce č. 2 podle zatřídění do skupiny podle tabulky č. 1 na základě analýzy rozvoje nemovitosti. Cena souboru staveb zjištěná nákladovým způsobem se zjistí jako součet jednotlivých staveb souboru zjištěných nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti.

Dle § 23 odst. 1 Vyhlášky se cena nemovitostí uvedených v § 22 zjištěná výnosovým způsobem vypočte podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \times 100, ,$$

kde

CV . . . cena zjištěná výnosovým způsobem,

N . . . roční nájemné upravené podle následujících odstavců,

p . . . míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace. U souboru staveb se míra kapitalizace použije podle jeho základního účelu užití.

Dle § 23 odst. 2 Vyhlášky se roční nájemné zjistí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1

Zákona. Výše obvyklého nájemného musí být prokazatelně zdůvodněna. Roční nájemné je souhrn nájemného za podlahové plochy stavby, které je možno pronajmout a také které zjistí z celkové podlahové plochy stavby jako součet zjištěných výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle účelu užití s uvedením nájemného, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společenských prostor staveb, jako jsou schody, schodiště, případně pudy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny apod., pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav havárie neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, pouze na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor.

Dle § 23 odst. 3 Vyhlášky se do ročního nájemného nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.

Dle § 23 odst. 4 Vyhlášky se roční nájemné zjištěné za celou stavbu nebo soubor staveb podle odstavců 2 a 3 sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo jsou-li stavba i pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby sníží se o 5 % z ceny pozemku, zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 28. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 22 odstavců 1 až 3. Celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného zjištěného podle odstavců 2 a 3.

Dle § 23 odst. 5 Vyhlášky se pozemky ocení samostatně podle části třetí, popřípadě trvalé porosty podle části páté. [7]

3.2.3 Ocenění staveb porovnávacím způsobem

Postup při ocenění bytu nebo nebytové prostoru porovnávací metodou je popsán v § 25 vyhlášky č. 387/2011 Sb. kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Tato metoda se použije tehdy jestli-že se byt nachází ve více bytovém domě.

Dle § 25 odst. 1 Vyhlášky se cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytu v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu, zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou

v příloze č. 19 tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V této ceně bytu je zahrnuto standardní vybavení budovy, ve které se byt nachází, uvedené v příloze č. 2.

Dle § 25 odst. 2 Vyhlášky se cena upravená zjistí podle vzorce:

$$CU = IPC \times I,$$

kde

CU . . . cena upravená za m² podlahové plochy bytu,

IPC . . . indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1,

I . . . index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_T \times I_P \times I_V,$$

kde

I_T . . . index trhu se stanoví podle vzorce:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i,$$

kde

T_i . . . hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1.

I_P . . . index polohy se stanoví podle vzorce:

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i,$$

kde

P_i . . . hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tabulky č. 4 nebo č. 5 nebo č. 6 v návaznosti na velikost obce, ve které se byt nachází,

n . . . celkový počet znaků v příslušné tabulce přílohy č. 18a,

I_V . . . index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10},$$

kde

V_i . . . hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 19 tabulky č. 2.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

Dle § 25 odst. 3 Vyhlášky cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

Dle § 25 odst. 4 Vyhlášky se spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech ocení samostatně podle části třetí a páté. [7]

4 POTŘEBNÉ INFORMACE (PODKLADY) PRO OCENĚNÍ

Při znaleckého a odhadní praxi je velmi důležité mít všechny dostupné informace a o nemovitostech, které jsou předmětem znalecké (odhadní) činnosti. Bohužel ne vždy klient znalci (odhadci) předá veškeré potřebné informace nutné k ocenění. Proto je určitě dobré vědět kde a co hledat a jak naměřit. Základními podklady jsou především ty, které identifikující nemovitost, její rozsah, parametry a vlastnické vztahy

4.1 STAVEBNÍ ARCHIVY

Každý stavební úřad má svůj stavební archiv, kde se uchovávají veškeré dokumentace, které prošly „rukama“ stavebního úřadu. Např. dokumentace skutečného provedení, dokumentace pro stavební povolení, kolaudační rozhodnutí apod.

4.2 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí (dále jen KN) je úzce spjat s oceňování nemovitostí. KN je zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České Republiky. Podle § 1 tohoto zákona je KN souborem údajů o nemovitostech. Z toho vyplývá, že se do KN zapisuje popis a geometrické určení nemovitostí. Dále také eviduje vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. V KN je závazné parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.

4.2.1 Údaje o parcele

Dle § 7 zákona č. 344/1992 Sb. se v KN evidují tyto údaje o parcele: příslušnost do katastrálního území, druh číslování parcel, parcelní číslo, výměra parcely, kvalita výměry, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob ochrany nemovitosti, příslušnost k vlastníku, právní vztah, označení listu katastrální mapy, souřadnice definičního bodu parcely.

4.2.2 Údaje o budově a bytu nebo nebytovém prostoru

Dle § 7a zákona č. 344/1992 Sb. se v KN evidují tyto údaje o budově a bytu nebo nebytovém prostoru: příslušnost do katastrálního území, údaje o parcele, na níž je budova umístěna číslo popisné nebo evidenční, příslušnost budovy k části obce, číslo jednotky, typ a způsob využití budovy a typ a způsob využití jednotky, typ a způsob ochrany, příslušnost k vlastníku, právní vztah, spoluvlastnický podíl na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

4.2.3 Údaje o vlastníku nemovitosti a jiném oprávněném z práva

Dle § 8 zákona č. 344/1992 Sb. se v KN evidují tyto údaje o vlastníku nemovitosti a jiném oprávněném z práva: identifikační číslo právnické osoby nebo rodné číslo fyzické osoby, název a sídlo právnické osoby nebo jméno, příjmení a místo trvalého pobytu fyzické osoby. Je-li vlastníkem nebo jiným oprávněným stát, identifikační číslo se u něho eviduje pouze v případě, že mu bylo přiděleno; sídlo se neeviduje. [4]

4.2.4 List vlastnictví

List vlastnictví obsahuje skupinu nemovitostí, ke které má vlastník (spoluvlastníci) nebo jiný oprávněný stejný právní vztah typu vlastnictví. Je to jeden ze základních výstupů KN. List vlastnictví se zakládá vždy jeden pro nemovitosti, ke kterým jsou vztaženy shodné právní vztahy typu vlastnictví pro každého vlastníka (spoluvlastníky) nebo jiného oprávněného v rámci katastrálního území.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2011 06:42:13

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731285 Vysochany

List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
481/9	4207	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
481/10	1315	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území
481/14	76	zastavěná plocha a nádvoří		
481/15	1553	ostatní plocha	manipulační plocha	
481/16	344	ostatní plocha	manipulační plocha	
485/16	2245	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
485/17	12331	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
499/1	914	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
499/3	636	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
499/4	988	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
499/6	315	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

Stavby

Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Vysochany, č.p. 347	prům.obj	památkově chráněné území	499/3	
			499/6	
bez čp/če	prům.obj	památkově chráněné území	481/9	
			481/14	
bez čp/če	prům.obj	památkově chráněné území	485/17	
bez čp/če	prům.obj	památkově chráněné území	499/4	

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

průjezdu kolejových vozidel

Parcela: 481/9

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-2600175/2000-101

Stavba: bez čp/če na parc. 481/9, 485/13
481/14

Z-2600175/2000-101

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 802/2000

POLVZ:175/2000

Z-2600175/2000-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

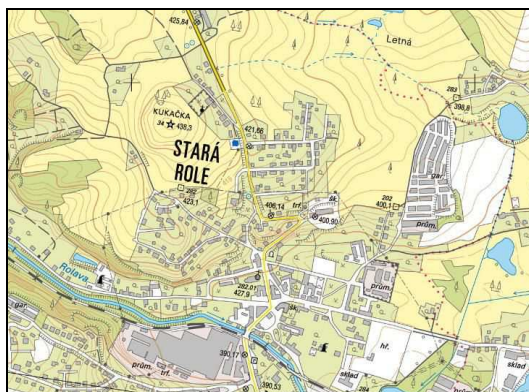
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

Obrázek 1 Ukázka listu vlastnictví

4.2.5 Katastrální mapa

Katastrální mapa je závazné státní mapové dílo velkého měřítko obsahující body bodového pole, polohopis a popis, který zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území tvořící předmět katastru nemovitostí. Rozdělujeme tři základní podoby katastrálních map: digitální, digitalizované a grafické. [14]



Obrázek 2 Výřez katastrální mapy

4.3 POMŮCKY A PŘÍSTROJE PRO MĚŘENÍ

Pro správné stanovení výměr se znalec či odhadce nemůžou spoléhat na rozměry, které byly zjištěny někým jiným (realitní kanceláře, předchozích znalecké posudky, objednatel, údaje z KN), proto je nutné, aby při provádění místního šetření vyměřil (přeměřil) velikosti oceňované nemovitosti. K tomu v dnešní době slouží již celá řada pomůcek od obyčejného dřevěného metru až po moderní přístroje jako je ultrazvukový dálkoměr.

4.3.1 Dřevěný metr nebo ocelový svinovací metr

Tyto metry se používají především pro měření menších dálek nebo v malých prostorech. Příkladem lze uvést tloušťky stěn.



Obrázek 3 Dřevěný zednický metr

4.3.2 Pásmo

Pásma se vyrábějí od dálek 20 až 100 m. Při používání pásma je třeba dávat pozor, aby pásma byla nepnutá větší silou a tím bylo zamezeno pro větvení. Také je důležité si hlídat nulu. Některá pásma mají nulu hned na začátku jiná nikoliv.



Obrázek 4 Ocelové pásma

4.3.3 Sklonoměr

Jak již z názvu vypovídá, sklonoměr se používá pro měření sklonů, např. geologický kompas, jenž má otočený svislý kruh se závažím.



Obrázek 5 Sklonoměr

4.3.4 Laserový dálkoměr

Laserový dálkoměr měří na základě laserového paprsku odraženého od kolmé plochy. Výhodou je přesnost, odpadající nutnost přítomnosti na druhém konci a dostačující několikacentimetrová odrazová plocha. Nevýhodou je cena a špatné zaměřování při silnějším

osvětlení na větší vzdálenosti (zde pomohou speciální oranžové brýle). Práce uvnitř objektu je s tímto přístrojem velice rychlá. Umožňuje sčítání dílčích rozměrů, násobit výměry, zjišťovat výšky pomocí vodorovného zaměření paty konstrukce a z téhož místa šikmo vzhůru zaměřené horní hrany (koutu) konstrukce, má paměť na několik po sobě měřených údajů, které je možno následně na světle odečíst.



Obrázek 6 Laserový dálkoměr

4.3.5 Ultrazvukový dálkoměr

Je to o malé velikosti (do ruky) umožňující za pomoci vyslaného ultrazvukového paprsku měření vzdálenosti od kolmé plochy, obvykle do 13 m, s přesností na 1 cm. Vhodný například na měření odstupu od nepřístupných zdí ve sklepech apod. Nevýhodou je široký vyzařovací kužel, vyžadující relativně velkou rovinnou jakousi průměrnou vzdálenost. [14]



Obrázek 7 Ultrazvukový dálkoměr

4.4 ZÁKLADNÍ VÝMĚRY

4.4.1 Zastavěná plocha

Zjednodušeně řečeno plocha zastavěná budovou, vymezená průnikem obvodových konstrukcí stavby a terénu. Problematika přesného stanovení zastavěné plochy je relativně složitá – např. zda započítávat do zastavěné plochy vykonzolované části vyšších nadzemních podlaží, zda započítávat i předložená schodiště nebo přístřešky, apod.) Tato porovnávací jednotka je vhodná při ocenění jednopodlažních staveb jako jsou skladové a výrobní haly, hypermarkety, apod. [15]

4.4.2 Celková zastavěná plocha

Tato jednotka je v praxi v porovnávací metodě používána snad nejvíce. Její výhodou je to, že jí lze snadno určit i bez detailní prohlídky vnitřních prostor stavby (nebo častěji budovy). Určíme jí jako součet zastavěných ploch všech podzemních i nadzemních podlaží. Zastavěná plocha podlaží je, opět zjednodušeně, vymezena vnějším lícem obvodových konstrukcí. Tato porovnávací jednotka je vhodná při ocenění vícepodlažních objektů – bytových domů, administrativních budov, vícepodlažních výrobních hal, apod. [15]

4.4.3 Celková zastavěná plocha

Tato jednotka je v praxi v porovnávací metodě používána snad nejvíce. Její výhodou je to, že jí lze snadno určit i bez detailní prohlídky vnitřních prostor stavby (nebo častěji budovy). Určíme jí jako součet zastavěných ploch všech podzemních i nadzemních podlaží. Zastavěná plocha podlaží je, opět zjednodušeně, vymezena vnějším lícem obvodových konstrukcí. Tato porovnávací jednotka je vhodná při ocenění vícepodlažních objektů – bytových domů, administrativních budov, vícepodlažních výrobních hal, apod. [15]

4.4.4 Čistá podlahová plocha

Je to celková zastavěná plocha bez plochy nosných a dělicích konstrukcí, světlíků, instalačních jader, výtahových šachet, apod. Oproti celkové zastavěné ploše je tedy tento údaj přesnějším cenotvorným faktorem – plocha nosných a dělicích konstrukcí je technicky nutným „balastem“, který snižuje využitelnost stavby. Proto jsou dnešní stavební konstrukce, např. skeletové systémy se zavěšenou fasádou mnohem subtilnější než klasické, masivní konstrukční systémy na bázi cihel nebo dokonce kamene. Tato porovnávací jednotka je použitelná při ocenění stejných objektů jako celková zastavěná plocha. [15]

4.4.5 Podlahová plocha dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Podlahová plocha, která se určuje dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. se stanoví dle přílohy č. 1 v části čtvrté této vyhlášky. Podlahové plocha bytů a nebytových prostorů se měří v m².

1. *„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.*
2. *Do úhrnu podlahové plochy bytů a nebytových prostor se započte podlahová plocha:*
 - a) *arkýřů a lodžii,*
 - b) *výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,*
 - c) *místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,*
 - d) *půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.*
3. *Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:*
 - a) *teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,*
 - b) *sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.*
4. *V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.*
5. *Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.“ [7]*

4.4.6 Čistá pronajímatelná plocha

Pokud není v konkrétní nájemní smlouvě uvedeno jinak, počítáme čistou pronajímatelnou plochu jako čistou podlahovou plochu bez společně přístupných částí budovy – schodiště, společné chodby, apod. Otázkou je, zda např. v administrativních budovách do této plochy započítávat společně přístupné kuchyňky, sociální zařízení nebo společnou vrátnici a recepci. [15]

4.4.7 Obestavěný prostor

V praxi existuje několik metodik výpočtu obestavěného prostoru. Dvěma nejvíce užívanými jsou:

- Výpočet obestavěného prostoru podle ČSN 73 40 55 – Výpočet OP pozemních stavebních objektů Na základě tohoto způsobu výpočtu obestavěného prostoru jsou konstruovány např. ceníky vydávané Ústavem pro racionalizaci ve stavebnictví (URS), různé programy pro rozpočtáře geometrického tělesa, včetně základů, střechy, apod.

- Výpočet obestavěného prostoru podle cenového předpisu – tedy podle právě platné prováděcí vyhlášky k zákonu 151/97 Sb. – příloha č. 1. Tato metodika např. neuvažuje základové konstrukce, jsou uplatněny různé odchylky a zjednodušení při výpočtu obestavěného prostoru střech, balkonů, apod. [15]

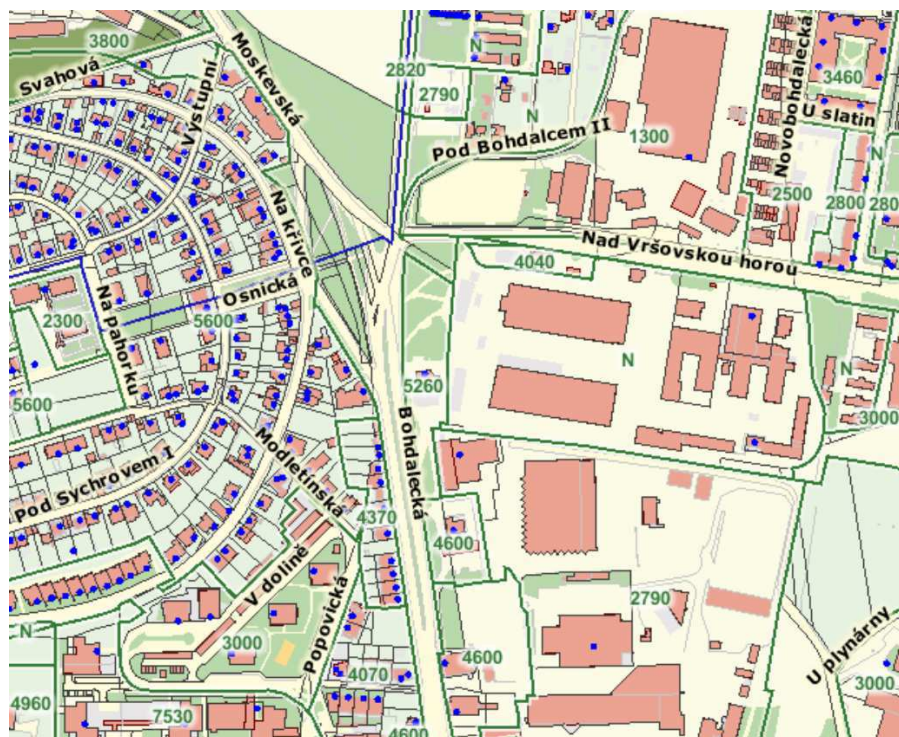
4.5 CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Cenové mapy slouží k oceňování stavebních pozemků dle § 27 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. na území obce či města převážně pro účely daně z převodu nemovitostí, daně dědické či darovací a pro všechny ostatní případy, kdy je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu. V současné době na území ČR existuje 7 cenových map. V § 8 vyhlášky č. 3/2008 je uvedeno: pokud od účinnosti vydání nebo poslední aktualizace cenové mapy stavebních pozemků obce obecně závaznou vyhláškou obce uplynulo více než 2 roky, nelze ji pro zjištění cen pozemků použít a cena pozemků se zjistí podle následujících ustanovení této vyhlášky. [7]

Cenové mapy slouží k vyjádření vztahů na trhu s nemovitostmi, kde ilustruje dosahovanou úroveň tržních cen jednotlivých druhů nemovitostí v daném místě a čase. Respektováním územně plánovacích dokumentací a závěrů územního řízení, přispívá

nepřímo k podpoře urbanistické a investiční politiky obce či města. Cenová mapa slouží jako pomůcka pro ostatní investory a může být srovnávací základnou pro hodnocení bankovních zástav, sloužit může tedy i pro poskytování úvěrů, půjček a podobně. [9]

Cenová mapa v Karlových Varech v současnosti není a ani nejsou informace, že by se v nejbližší době měla opět vytvořit.



Obrázek 8 Cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy

4.6 CENOVÁ MAPA NÁJEMNÉHO

Na začátku roku 2013 bylo ukončeno v celé České republice regulované nájemné. A proto, aby se předcházelo soudním sporům o výši obvyklého nájemného, vytvořilo ministerstvo pro místní rozvoj mapu obvyklého nájemného.

Cenová mapa nájemného je orientační údaj (aplikace nebo dokument), který nemá žádnou právní povahu a nezakládá nárok na určení výše nájemného v obci v Kč/m²/měsíc – údaje mají pouze informativní údaje. Cenové mapy nájemného zpracovává Státní fond rozvoje bydlení, který přebírá data od Ministerstva pro místní rozvoj.

Cenové mapy nájemného jsou zpracovány na základě skutečně sjednaných nájemních smluv mezi nájemcem a pronajímatelem.

4.6.1 Základní pojmy v cenové mapě nájemného

Zde jsou pro lepší orientaci v názvosloví uvedeny základní definice, které jsou zveřejněny na webových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení. Tyto základní definice jsou rozděleny do několika sekcí. Jsou to především tyto – poloha domu, velikostní kategorie bytu, technologie výstavby domu, stáří a technický stav domu, technický stav bytu. Dále je důležitým pojmem standardní byt pro cenovou mapu. Tato definice je uvedena níže.

Standardní byt pro mapu cenového nájemného:

„Odpovídá v dané obci typickému nájemnímu bytu, nebo pokud je posudek zpracován pro jinak definovanou lokalitu (městskou část, městský obvod nebo cenovou oblast), odpovídá typickému nájemnímu bytu v příslušných lokalitách, určenému znalcem při zpracování znaleckého posudku o výši obvyklého nájemného. Znalec přitom vychází z dostupných údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů a z ověření těchto údajů místním šetřením. Znalec určí převažující standardní charakteristiky bytu, kterými jsou velikost bytu, poloha domu, konstrukční technologie, technický stav bytu, stáří a technický stav domu.“ [12]

1. poloha domu

- a) běžná poloha: *„Poloha v bytových zónách za hranicí širšího centra obce, které ještě nejsou v okrajové poloze, typicky jde o prstenec sídlištní bytové výstavby z let 1945 – 1993.“ [12]*
- b) bez rozlišení: *„Jde o běžnou polohu, pro potřebu mapy nájemného, v určených obcích s počtem obyvatel nižším než 10 000, v městských částech nebo obvodech a v cenových oblastech se poloha v obci nerozlišuje.“ [12]*

2. velikostní kategorie bytu

- a) středně velké byty od 40 m² do 70 m²
- b) velké byty od 70 m² a více

3. technologie výstavby domu

- a) zděná stavba: *„Stavba, jejíž nosné konstrukce tvoří kámen, cihla, cihelné tvárnice a podobné materiály, případně stavba vyzděná z předpřipravených bloků nebo velkoformátových tvárnic osazovaných pomocí strojů.“ [12]*
- b) panelová stavba: *„Stavba prefabrikovaná, skládaná na staveništi z betonových prvků (panelů) o různých rozměrech.“*

- c) jiná stavba: „*Stavba, která není zděnou nebo panelovou stavbou.*“ [12]

stáří technického stavu domu

- a) stavba ve standardním technickém stavu: „*Dobře udržovaný starší dům, který nevyžaduje v nejbližším období (5let) zásadní nebo celkovou rekonstrukci.*“ [12]

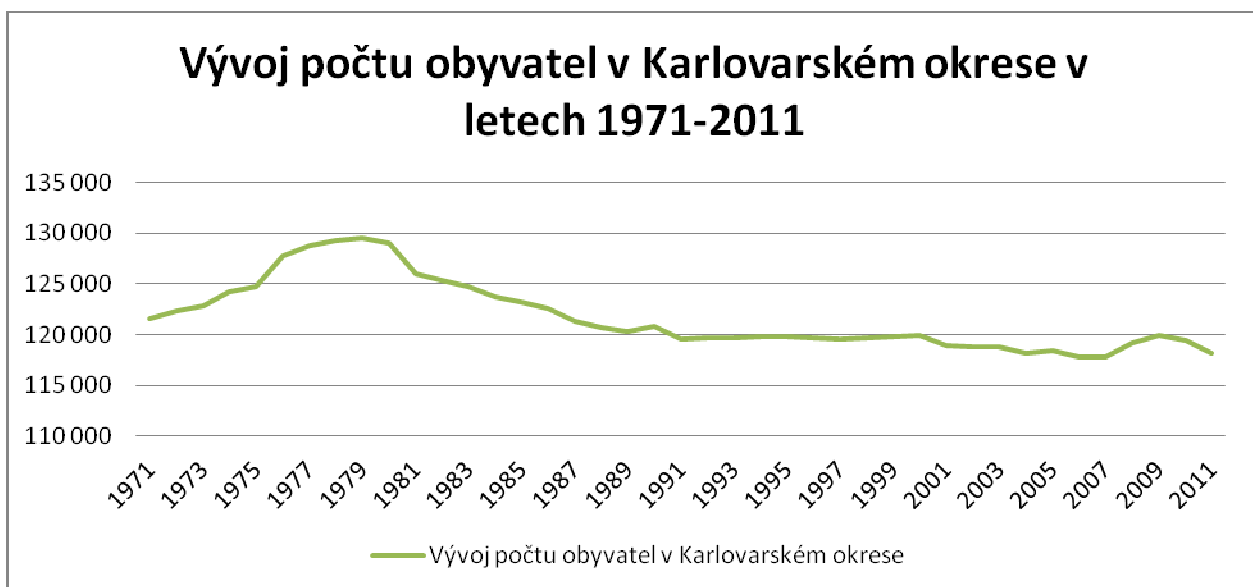
4.6.2 Použití aplikace mapa nájemného pro oblast Stará Role

Při zadání potřebných údajů (tj.: název kraje, okres, obec a katastrální území) do aplikace mapa, nám tato aplikace vygeneruje cenovou hladinu nájemného a informace o nájemném. Tyto informace jsou rozděleny do tří tabulek, a to Lokalizace bytu, Vlastnosti standardního bytu a Informace o nájemném standardního bytu zjištěné odhadem obvyklého nájemného posudkem soudního znalce. Ukázka těchto tří tabulek je v příloze číslo 1.

Obvyklé nájemné pro Staro Roli dle cenové mapy nájemného, které je platná k roku 2012, je stanoveno na 85, 90– 91,20 Kč/m²/měsíc.

5 KARLOVY VARY

Karlovy Vary se nacházejí v západní části České Republiky na soutoku tří řek (Ohře, Teplá a Rolava). Karlovy Vary jsou metropolí Karlovarského kraje. Dle údajů z malého lexikonu měst a obcí je katastrální rozloha 5 908 ha a počet obyvatel je 50 594. Karlovy Vary mají 15 katastrálních území (Bohatice, Čankov, Cihleny, Doubí u Karlových Varů, Drahovice, Dvory, Kalovy Vary, Olšová Vrata, Počerny, Rosnice u Staré Role, Rybáře, Sedlec, Stará Role, Tašovice a Tuhnice. V současnosti (tj. k roku 2012) mají Karlovy Vary 51 115 obyvatel a rozlohu 5 909 ha (dle malého lexikonů měst a obcí 2011).



Graf 1 Vývoj počtu obyvatel v Karlových Varech

5.1 POPIS LOKALITY STARÁ ROLE

Katastrální území Stará Role je jedním z 15 katastrálních území v Karlových Varech a je jednou z největších částí v Karlových Varech.

Výstavba ve Staré Roli je především bytových panelových domů typových i netykových. Lze tu najít poskromnu pár rodinných domů. Z občanského hlediska je Stará Role kompletně vybavena (např. mateřská škola, základní škola, supermarket, knihovna, sportovní centrum, pošta).

Doprava do Staré Role je na velmi dobré úrovni. Z městské hromadné dopravy sem zajíždí v pravidelných spojích autobusové linky č. 3, 9, 13, 15 a noční linka č. 51. Na hlavní ulici Závodu míru jsou též zastávky pro mezi městskou dopravu. Je zde i železniční nádraží.

5.2 SOUČASNÁ SITUACE NA TRHU S BYTY V KARLOVÝCH VARECH

5.2.1 Atraktivita jednotlivých částí Karlových Varů

Atraktivita jednotlivých částí města pro bydlení se liší. Komerčně nejatraktivnější je lázeňská část města, což je dáno poptávkou zahraničních (převážně ruských) klientů. V zásadě je pro bydlení atraktivnější pravý břeh Ohře - Drahovice, Tuhnice a obchodně správní centrum.

Atraktivní lokality jsou též: vilová zástavba a soubory rodinných domků ve vzdálenějších částech města - v Bohaticích, Rybářích, Staré Roli, Doubí, Tašovicích, na Hůrkách.

Průměrné lokality jsou: rodinné domky a vily ve špatném prostředí (Dvory, Sedlec), obchodně správní centrum, bytové domy v lázeňském území, Tuhnicích, Drahovicích, částečně ve Staré Roli.

Naopak silně neatraktivními lokalitami jsou části Dvorů, Rybář, Bohatic.

Zvláštní pozici mají oddělené venkovské části (Čankov, Rosnice, Olšová Vrata, Cihelny, Počerny). [16]

5.2.2 Bytová výstavba v Karlových Varech

Trvale obydlených bytů v Karlových Varech bylo v r. 2011 celkem 21 488. Nejvíce bytů připadá na bytové (84,77 %) v rodinných domcích je 14,23 % a v ostatních budovách 1 % trvale obydlených bytů. Celkový počet bytů v bytových domech je 20 710 a z toho je 12,04 % neobydlených (2 494 volných bytů).

Tabulka 1 Celkový počet bytů v Karlových Varech k roku 2001

Okres, obec, část obce	Domy		Byty	
	celkem	z toho trvale obydlené	celkem	z toho trvale obydlené
Karlovy Vary	4 506	4 296	23 673	22 156
Bohatice	324	312	1 155	1 082
Cihelny	18	12	19	13
Čankov	34	32	43	38
Doubí	328	299	830	759
Drahovice	481	466	3 721	3 488
Dvory	267	257	934	885
Hůrky	58	50	85	74
Karlovy Vary	1 181	1 137	7 416	6 847
Olšová Vrata	112	104	134	122
Počerny	73	65	99	87
Rosnice	40	36	50	45
Rybáře	634	601	5 120	4 888
Sedlec	86	80	184	170
Stará Role	677	666	3 581	3 377
Tašvice	193	179	302	281

Zdroj: Český statistický úřad

Tabulka 2 Celkový počet bytů v Karlových Varech k roku 2011

Byty	Byty celkem	z toho		Počet osob	
		v rodinných domech	v bytových domech	celkem	z toho v rodinných domech
Byty celkem	24 553	3 569	20 710	47 369	8 512
obydlené	21 488	3 057	18 216	47 369	8 512
z toho právní důvod užívání bytu:					
ve vlastním domě	2 516	2 268	236	7 302	6 630
v osobním vlastnictví	10 741	2	10 731	22 935	8
nájemní	4 627	190	4 340	9 805	523
družstevní	289	-	289	608	-
z toho v domech s materiálem nosných zdí:					
z kamene, cihel, tvárnice	11 344	2 770	8 468	26 435	7 773
ze stěnových panelů	9 151	68	9 059	18 688	177
neobydlené	3 065	512	2 494	x	x
z toho důvod neobydlenosti:					
změna uživatele	74	19	54	x	x
slouží k rekreaci	80	20	60	x	x
přestavba	167	27	139	x	x
nezpůsobilé k bydlení	48	7	40	x	x

Zdroj: Český statistický úřad

Zajímavým faktorem a je, že v Karlových Varech dochází k pravidelnému úbytku obyvatel, ale počet nových bytů a jejich neobsazenost stále stoupá. V roce 2001 bylo neobsazeno pouhých 6,4 % bytů, v roce 2011 neobsazenost činila 12,48 %. Tímto dochází převýšení nabídky nad poptávkou.

6 OCEŇOVANÉ BYTY

V této kapitole bude stanoveno zjištěné cena a tržní hodnota bytů v Karlových Varech v katastrálním území Stará Role. Celkem bude oceněno 10 bytů z nabídek realitních kanceláří, u nichž jsou předem známe veškeré skutečnosti, které jsou nezbytné k ocenění. Mezi tyto náležitosti patří zejména lokalita, technický stav, užitná plocha, podlažnost, přítomnost sklepní kóje, balónu nebo lodžie apod. Stanovení zjištěné ceny bude v souladu s postupem uvedeným v kapitole 3.2.3 Ocenění staveb porovnávacím způsobem.

6.1 PŘEHLED OCEŇOVANCÝ BYTŮ

Všech deset bytů se nachází v Karlových Varech v katastrálním území Stará Role v panelových domech. Byty jsou v dispozičním řešení 3+1. Tato databáze byla vytvořena v říjnu 2012 a k tomuto datu budou byty také oceněny.

6.1.1 Byt č. 1

Oceňovaný byt č. 1 se nachází v ulici Hlávkova na pozemku p. č. st. 2107 v panelovém zatepleném domě, ke kterému byly získané údaje nasvědčující, že Byt č. 1 byl postaven v roce 1972.

Byt je v dobrém technickém stavu a je vhodný k provedení menších oprav. K bytu náleží sklepní kóje a balkón. Celková započítaná plocha je 60 m² (viz Tabulka 3). Byt č. 1 je v původním, ale v zachovalém stavu, akorát došlo k výměně starých radiátorů a nové. (dále také jako „Byt č. 1“).

6.1.2 Byt č. 2

Byt č. 2 je situován ve 3. NP podlaží (bez výtahu) zatepleného panelového domu v ulici Okružní. Dům byl postaven v roce 1970. Byt prošel rekonstrukcí, kdy bylo provedeno nové zděné jádro.

K bytu náleží sklep o velikosti 4 m² a lodžie. Celková započítaná plocha je 62,40 m² (viz Tabulka 3). Byt č. 2 je ve velmi dobrém technickém stavu, kde není předpokladu žádných stavebních oprav. (dále také jako „Byt č. 2“).

6.1.3 Byt č. 3

Byt č. 3 se nachází v ulici Družstevní na parcele č. st. 1283 v zatepleném panelovém domě, který byl dle dostupných údajů postaven v roce 1971. Byt č. 3 je situován v 2. NP (s výtahem) a jeho započítaná plocha činí 80,20 m² (viz Tabulka 3).

K Bytu č. 3 náleží zasklené lodžie a sklepní kóje o velikosti 2 m². Byt č. 3 je po rekonstrukci ve velmi dobrém technickém stavu a nejsou předpokládány žádné další stavební opravy. (dále také jako „Byt č. 3“).

6.1.4 Byt č. 4

Byt č. 4 je situován v posledním 8. NP podlaží zatepleného panelového domu z roku 1974, který se nachází v ulici Dvořákova na parcele č. 1247. Započítaná podlahová plocha Bytu č. 4 je stanovena na 69 m² (viz Tabulka 3).

V roce 2006 byla na Bytě č. 4 provedena rozsáhlá rekonstrukce a nejsou předpokládány žádné budoucí stavební opravy. Započítaná plocha je 69 m² (viz Tabulka 3)

K Bytu č. 4 náleží pouze lodžie, jestli k Bytu č. 4 náleží i sklepní kóje, nebylo zjištěno. (dále také jako „Byt č. 4“).

6.1.5 Byt č. 5

Byt č. 5 se nachází v zatepleném panelovém domě z roku 1968 v ulici Okružní. Dům se nachází na parcele č. 1220. Započítaná podlahová plocha Bytu č. 5 je stanovena na 79,15 m² (viz Tabulka 3).

Byt je velmi dobrém technickém stavu a blízké době nejsou očekávány žádné stavební opravy. K Bytu č. 5 sklep o velikosti 2,5 m² a garáže o velikosti 20,2 m². Jestli k Bytu č. 5 náleží balkon nebo lodžie se nepodařilo zjistit a pro budoucí účely ocenění to bude chápáno, jako že Byt č. 5 nemá balkon ani lodžii. (dále také jako „Byt č. 5“).

6.1.6 Byt č. 6

Byt č. 6 se nachází v 1. NP v zatepleném panelovém domě z roku 1972 v ulici Fibichova. Dům se nachází na parcele č. 1722. Započítaná podlahová plocha Bytu č. 6 je stanovena na 64,54 m² (viz Tabulka 3).

V roce 2011 byl Byt č. 6 rekonstruován. K Bytu č. 6 náleží balkon o výměře 2 m² a sklep o výměře 2 m². (dále také jako „Byt č. 6“).

6.1.7 Byt č. 7

Byt č. 7 se nachází v 2. NP (s výtahem) v zatepleném panelovém domě z roku 1974 v ulici Dvořákova. Dům se nachází na parcele č. 1247. Započítaná podlahová plocha Bytu č. 7 je stanovena na 78,85 m² (viz Tabulka 3).

Byt č. 7 je v dobrém technickém stavu jsou předpokládány menší stavební opravy. K Bytu č. 7 náleží lodžie o velikosti 5 m². Jestli k Bytu č. 7 náleží sklep, nebylo zjištěno a v budoucím výpočtu to bude chápáno jako, že Byt č. 7 nemá sklep. (dále také jako „Byt č. 7“).

6.1.8 Byt č. 8

Byt č. 8 se nachází v 5. NP (s výtahem) v zatepleném panelovém domě z roku 1980 v ulici Závodu míru. Dům se nachází na parcele č. 2124. Započítaná podlahová plocha Bytu č. 8 je stanovena na 77,95 m² (viz Tabulka 3).

Byt č. 8 je v dobrém technickém stavu jsou předpokládány menší stavební opravy. K Bytu č. 8 náleží balkón o velikosti 3,5 m² a sklepní kóje o velikosti 3,5 m². (dále také jako „Byt č. 8“).

6.1.9 Byt č. 9

Byt č. 9 je situován v 7. NP podlaží zatepleného panelového domu z roku 1974, který se nachází v ulici Dvořákova na parcele č. 1244. Započítaná podlahová plocha Bytu č. 4 je stanovena na 69 m² (viz Tabulka 3).

V roce 2006 byla na Bytě č. 9 ve velmi dobrém technickém stavu. Započítaná plocha je 69 m² (viz Tabulka 3). K Bytu č. 9 náleží pouze lodžie, jestli k Bytu č. 9 náleží i sklepní kóje, nebylo zjištěno. (dále také jako „Byt č. 9“).

6.1.10 Byt č. 10

Byt č. 10 se nachází v 6. NP (s výtahem) v zatepleném panelovém domě z roku 1980 v ulici Závodu míru. Dům se nachází na parcele č. 2117. Započítaná podlahová plocha Bytu č. 10 je stanovena na 83 m² (viz Tabulka 3).

Byt č. 10 prošel rekonstrukcí a jeho současný stavebně technický stav je ve veledobřím technickém stavu, kdy nejsou očekávány žádné stavební opravy. K Bytu č. 10 náleží balkón a sklepní kóje. (dále také jako „Byt č. 10“).

Poznámky: Všechny oceňované byty budou dále také uváděny jako „Byty“.

Stáří Bytů mi bylo poskytnuto ústní formou zaměstnancem stavebního archivu panem Karlem Nečasným.

Tabulka 3 Plocha Bytů

Byt	Plocha bytu [m ²]	Balkón/lodžie [m ²]	Propočet dle př. 1 Vyhlášky	Sklepní kóje [m ²]	Propočet dle př. 1 Vyhlášky	Započítaná plocha [m ²]
Byt č. 1	60,00	x	x	x		60,00
Byt č. 2	66,00	x	x	4,00	0,40	62,40
Byt č. 3	82,00	x	x	2,00	0,20	80,20
Byt č. 4	69,00	x	x	x	x	69,00
Byt č. 5	81,40	x	x	2,50	0,25	79,15
Byt č. 6	68,00	2,00	0,34	x	0,20	64,54
Byt č. 7	83,00	5,00	0,85	x	x	78,85
Byt č. 8	84,00	3,50	0,60	3,50	0,35	77,95
Byt č. 9	69,00	x	x	x	x	69,00
Byt č. 10	83,00	x	x	x	x	83,00

Zdroj: vlastní výpočet, Vyhláška

Poznámka: K buňkám, které jsou označeny „x“ nebyly doloženy ani zjištěny žádné údaje o velikosti balkónu/lodžie nebo sklepní kóje, proto se jako započítanou podlahovou plochu bere celková uváděná užitná plocha.

6.2 STANOVENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY

6.2.1 Ocenění Bytu č. 1

Tabulka 4 Identifikace bytu pro účely ocenění

Typ budovy:	J - vícebytové typové
Obec:	Karlovy Vary - Stará Role
Počet obyvatel	51115
Kraj	Karlovarský
Stáří stavby [roků]:	1972
Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 20a tabulky č. 1 [Kč/m²]:	25 637,00

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 5 Index trhu s nemovitostmi

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	0,00
ΣT _i =			-0,05
Index trhu (I _T)=			0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 6 Index polohy nemovitosti

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality	Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
$\Sigma P_i =$			0,03
Index polohy (I_p) =			1,030

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 7 Index konstrukce a vybavení

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodno a V_i
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	0,00
$\Sigma V_{1-12} =$			0,00
$\Sigma V_{1-12} + 1 =$			1,00
10	Stavebně- technický stav	Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85
Koeficient pro stáří (dle přílohy č. 19 tabulky č. 2 Vyhlášky):			0,80
Index vybavení (I_v)			0,680

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 8 Index cenového porovnání

Název indexu	Hodnota indexu
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	1,030
index vybavení (I_v)	0,680
Index cenového porovnání (I) = $I_T * I_p * I_v$	0,665

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 9 Rekapitulace

Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m ²]:	25 637,00
index trhu (I _T)	0,950
index polohy (T _p)	1,030
index vybavení (I _V)	0,680
Index cenového porovnání (I)= I _T *I _p *I _V	0,665
Cena upravená [Kč/m ²]	17 048,61
Celková podlahová plocha [m ²]	60,00
Zjištěná cena Bytu č. 1 [Kč]	1 022 916,60

Zdroj: vlastní výpočet

6.2.2 Ocenění Bytu č. 2

Tabulka 10 Identifikace bytu pro účely ocenění

Typ budovy:	J - vícebytové typové
Obec:	Karlovy Vary - Stará Role
Počet obyvatel	51115
Kraj	Karlovarský
Stáří stavby [roků]:	1970
Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1[Kč/m²]:	25 637,00

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 11 Index trhu s nemovitostmi

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	0,00
ΣT _i =			-0,05
Index trhu (IT)=			0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 12 Index polohy nemovitosti

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota P _i
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality	Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
ΣP _i =			0,03
Index polohy (I_p)=			1,030

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 13 Index konstrukce a vybavení

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Mírně zvyšující cenu	0,05
$\Sigma V_{1-12} =$			0,05
$\Sigma V_{1-12} + 1 =$			1,05
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Koeficient pro stáří (dle přílohy č. 19 tabulky č. 2 Vyhlášky):			0,80
Index vybavení (I_v)			0,882

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 14 Index cenového porovnání

Název indexu	Hodnota indexu
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	1,030
index vybavení (I_v)	0,882
Index cenového porovnání (I) = $I_T * I_p * I_v$	0,863

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 15 Rekapitulace

Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m ²]:	25 637,00
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	1,030
index vybavení (I_v)	0,882
Index cenového porovnání (I) = $I_T * I_p * I_v$	0,863
Cena upravená [Kč/m ²]	22 124,73
Celková podlahová plocha [m ²]	62,40
Zjištěná cena Bytu č. 2 [Kč]	1 380 583,15

Zdroj: vlastní výpočet

6.2.3 Ocenění Bytu č. 3

Tabulka 16 Identifikace bytu pro účely ocenění

Typ budovy:	J - vícebytové typové
Obec:	Karlovy Vary - Stará Role
Počet obyvatel	51115
Kraj	Karlovarský
Stáří stavby [roků]:	1971
Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m²]:	25 637,00

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 17 Index trhu s nemovitostmi

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	0,00
$\Sigma T_i =$			-0,05
Index trhu (I_T)=			0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 18 4 Index polohy nemovitosti

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality	Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
$\Sigma P_i =$			0,03
Index polohy (I_p)=			1,030

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 19 Index konstrukce a vybavení

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...)	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	0,00
$\Sigma V_{1-12} =$			0,10
$\Sigma V_{1-12} + 1 =$			1,10
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Koeficient pro stáří (dle přílohy č. 19 tabulky č. 2 Vyhledávky):			0,8
Index vybavení (I_v)			0,924

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 20 Index cenového porovnání

Název indexu	Hodnota indexu
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	1,030
index vybavení (I_v)	0,924
Index cenového porovnání (I) = $I_T \cdot I_p \cdot I_v$	0,904

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 21 Rekapitulace

Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m ²]:	25 637,00
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	1,030
index vybavení (I_v)	0,924
Index cenového porovnání (I) = $I_T \cdot I_p \cdot I_v$	0,904
Cena upravená [Kč/m ²]	23 175,85
Celková podlahová plocha [m ²]	80,20
Zjištěná cena Bytu č. 3 [Kč]	1 858 703,17

Zdroj: vlastní výpočet

6.2.4 Ocenění Bytu č. 4

Tabulka 22 Identifikace bytu pro účely ocenění

Typ budovy:	J - vícebytové typové
Obec:	Karlovy Vary - Stará Role
Počet obyvatel	51115
Kraj	Karlovarský
Stáří stavby [roků]:	1974
Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m²]:	25 637,00

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 23 Index trhu s nemovitostmi

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	0,00
$\Sigma T_i =$			-0,05
Index trhu (I_T)=			0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 24 Index polohy nemovitosti

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality	Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
$\Sigma P_i =$			0,03
Index polohy (I_p)=			1,030

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 25 Index konstrukce a vybavení

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	0,00
$\Sigma V_{1-12} =$			-0,01
$\Sigma V_{1-12} + 1 =$			0,99
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Koeficient pro stáří (dle přílohy č. 19 tabulky č. 2 Vyhlášky):			0,80
Index vybavení (I_v)			0,832

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 26 Index cenového porovnání

Název indexu	Hodnota indexu
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	1,030
index vybavení (I_v)	0,832
Index cenového porovnání (I)= $I_T \cdot I_p \cdot I_v$	0,814

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 27 Rekapitulace

Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m ²]:	25 637,00
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	1,030
index vybavení (I_v)	0,832
Index cenového porovnání (I)= $I_T \cdot I_p \cdot I_v$	0,814
Cena upravená [Kč/m ²]	20 868,52
Celková podlahová plocha [m ²]	69,00
Zjištěná cena Bytu č. 4 [Kč]	1 439 927,88

Zdroj: vlastní výpočet

6.2.5 Ocenění Bytu č. 5

Tabulka 28 Identifikace bytu pro účely ocenění

Typ budovy:	J - vícebytové typové
Obec:	Karlovy Vary - Stará Role
Počet obyvatel	51115
Kraj	Karlovarský
Stáří stavby [roků]:	1968
Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m²]:	25 637,00

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 29 Index trhu s nemovitostmi

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	0,00
$\Sigma T_i =$			-0,05
Index trhu (I_T)=			0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 30 Index polohy nemovitosti

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality	Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Převažující objekty pro bydlení	0,00
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
$\Sigma P_i =$			0,00
Index polohy (I_p)=			1,000

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 31 Index konstrukce a vybavení

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Významně zvyšující cenu	0,10
$\Sigma V_{1-12} =$			0,19
$\Sigma V_{1-12} + 1 =$			1,19
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Koeficient pro stáří (dle přílohy č. 19 tabulky č. 2 Vyhlášky):			0,80
Index vybavení (I_v)			1,000

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 32 Index cenového porovnání

Název indexu	Hodnota indexu
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (I_p)	1,000
index vybavení (I_v)	1,000
Index cenového porovnání (I)= $I_T * I_p * I_v$	0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 33 Rekapitulace

Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m ²]:	25 637,00
index trhu (I _T)	0,950
index polohy (T _p)	1,000
index vybavení (I _V)	1,000
Index cenového porovnání (I)= I _T *I _p *I _V	0,950
Cena upravená [Kč/m ²]	24 355,15
Celková podlahová plocha [m ²]	79,15
Zjištěná cena Bytu č. 5 [Kč]	1 927 710,12

Zdroj: vlastní výpočet

6.2.6 Ocenění Bytu č. 6

Tabulka 34 Identifikace bytu pro účely ocenění

Typ budovy:	J - vícebytové typové
Obec:	Karlovy Vary - Stará Role
Počet obyvatel	51115
Kraj	Karlovarský
Stáří stavby [roků]:	1972
Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1[Kč/m²]:	25 637,00

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 35 Index trhu s nemovitostmi

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	0,00
ΣT _i =			-0,05
Index trhu (I _T)=			0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 36 Index polohy nemovitosti

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota P _i
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality	Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Převažující objekty pro bydlení	0,00
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Špatné	-0,02
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
ΣP _i =			-0,02
Index polohy (I_p)=			0,980

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 37 Index konstrukce a vybavení

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	0,00
$\Sigma V_{1-12} =$			0,05
$\Sigma V_{1-12} + 1 =$			1,05
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Koeficient pro stáří (dle přílohy č. 19 tabulky č. 2 Vyhlášky):			0,80
Index vybavení (I_v)			0,882

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 38 Index cenového porovnání

Název indexu	Hodnota indexu
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	0,980
index vybavení (I_v)	0,882
Index cenového porovnání (I) = $I_T * I_p * I_v$	0,821

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 39 Rekapitulace

Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m ²]:	25 637,00
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	0,980
index vybavení (I_v)	0,882
Index cenového porovnání (I) = $I_T * I_p * I_v$	0,821
Cena upravená [Kč/m ²]	21 047,98
Celková podlahová plocha [m ²]	64,54
Zjištěná cena Bytu č. 6 [Kč]	1 358 436,63

Zdroj: vlastní výpočet

6.2.7 Ocenění Bytu č. 7

Tabulka 40 Identifikace bytu pro účely ocenění

Typ budovy:	J - vícebytové typové
Obec:	Karlovy Vary - Stará Role
Počet obyvatel	51115
Kraj	Karlovarský
Stáří stavby [roků]:	1974
Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m²]:	25 637,00

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 41 Index trhu s nemovitostmi

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	0,00
$\Sigma T_i =$			-0,05
Index trhu (I_T)=			0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 42 Index polohy nemovitosti

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality	Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
$\Sigma P_i =$			0,03
Index polohy (I_p)=			1,030

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 43 Index konstrukce a vybavení

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	2.- 4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	0,00
$\Sigma V_{1-12} =$			0,04
$\Sigma V_{1-12} + 1 =$			1,04
10	Stavebně- technický stav	Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85
Koeficient pro stáří (dle přílohy č. 19 tabulky č. 2 Vyhlášky):			0,80
Index vybavení (I_v)			0,707

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 44 Index cenového porovnání

Název indexu	Hodnota indexu
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	1,030
index vybavení (I_v)	0,707
Index cenového porovnání (I) = $I_T \cdot I_p \cdot I_v$	0,692

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 45 Rekapitulace

Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m ²]:	25 637,00
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	1,030
index vybavení (I_v)	0,707
Index cenového porovnání (I) = $I_T \cdot I_p \cdot I_v$	0,692
Cena upravená [Kč/m ²]	17 740,80
Celková podlahová plocha [m ²]	78,85
Zjištěná cena Bytu č. 7 [Kč]	1 398 862,08

Zdroj: vlastní výpočet

6.2.8 Ocenění Bytu č. 8

Tabulka 46 Identifikace bytu pro účely ocenění

Typ budovy:	J - vícebytové typové
Obec:	Karlovy Vary - Stará Role
Počet obyvatel	51115
Kraj	Karlovarský
Stáří stavby [roků]:	1980
Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m²]:	25 637,00

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 47 Index trhu s nemovitostmi

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	0,00
$\Sigma T_i =$			-0,05
Index trhu (I_T)=			0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 48 Index polohy nemovitosti

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality	Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Špatné	-0,02
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
$\Sigma P_i =$			-0,05
Index polohy (I_p)=			0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 49 Index konstrukce a vybavení

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	0,00
$\Sigma V_{1-12} =$			0,00
$\Sigma V_{1-12} + 1 =$			1,00
10	Stavebně- technický stav	Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85
Koeficient pro stáří (dle přílohy č. 19 tabulky č. 2 Vyhlášky):			0,80
Index vybavení (I_v)			0,680

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 50 Index cenového porovnání

Název indexu	Hodnota indexu
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	0,950
index vybavení (I_v)	0,680
Index cenového porovnání (I)= $I_T \cdot I_p \cdot I_v$	0,614

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 51 Rekapitulace

Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m ²]:	25 637,00
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	0,950
index vybavení (I_v)	0,680
Index cenového porovnání (I)= $I_T \cdot I_p \cdot I_v$	0,614
Cena upravená [Kč/m ²]	15 741,12
Celková podlahová plocha [m ²]	77,95
Zjištěná cena Bytu č. 8 [Kč]	1 226 941,60

Zdroj: vlastní výpočet

6.2.9 Ocenění Bytu č. 9

Tabulka 52 Identifikace bytu pro účely ocenění

Typ budovy:	J - vícebytové typové
Obec:	Karlovy Vary - Stará Role
Počet obyvatel	51115
Kraj	Karlovarský
Stáří stavby [roků]:	1974
Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m²]:	25 637,00

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 53 Index trhu s nemovitostmi

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	0,00
$\Sigma T_i =$			-0,05
Index trhu (I_T)=			0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 54 Index polohy nemovitosti

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality	Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
$\Sigma P_i =$			0,03
Index polohy (I_p)=			1,030

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 55 Index konstrukce a vybavení

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	0,00
$\Sigma V_{1-12} =$			0,00
$\Sigma V_{1-12} + 1 =$			1,00
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Koeficient pro stáří (dle přílohy č. 19 tabulky č. 2 Vyhlášky):			0,80
Index vybavení (I_v)			0,840

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 56 Index cenového porovnání

Název indexu	Hodnota indexu
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	1,030
index vybavení (I_v)	0,840
Index cenového porovnání (I)= $I_T * I_p * I_v$	0,822

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 57 Rekapitulace

Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m ²]:	25 637,00
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	1,030
index vybavení (I_V)	0,840
Index cenového porovnání (I)= $I_T \cdot I_p \cdot I_V$	0,822
Cena upravená [Kč/m ²]	21 073,61
Celková podlahová plocha [m ²]	69,00
Zjištěná cena Bytu č. 9 [Kč]	1 454 079,09

Zdroj: vlastní výpočet

6.2.10 Ocenění Bytu č. 10

Tabulka 58 Identifikace bytu pro účely ocenění

Typ budovy:	J - vícebytové typové
Obec:	Karlovy Vary - Stará Role
Počet obyvatel	51115
Kraj	Karlovarský
Stáří stavby [roků]:	1980
Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m²]:	25 637,00

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 59 Index trhu s nemovitostmi

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	0,00
$\Sigma T_i =$			-0,05
Index trhu (I_T)=			0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 60 Index polohy nemovitosti

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality	Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
4	Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Špatné	-0,02
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	0,00
$\Sigma P_i =$			-0,05
Index polohy (I_p)=			0,950

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 61 Index konstrukce a vybavení

Znak číslo	Popis	Zařazení do kvalitativního pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...)	0,10
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	0,00
$\Sigma V_{1-12} =$			0,15
$\Sigma V_{1-12} + 1 =$			1,15
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Koeficient pro stáří (dle přílohy č. 19 tabulky č. 2 Vyhlášky):			1,00
Index vybavení (I_v)			1,208

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 62 Index cenového porovnání

Název indexu	Hodnota indexu
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	0,950
index vybavení (I_v)	1,208
Index cenového porovnání (I) = $I_T * I_p * I_v$	1,090

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 63 Rekapitulace

Indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 [Kč/m ²]:	25 637,00
index trhu (I_T)	0,950
index polohy (T_p)	0,950
index vybavení (I_v)	1,208
Index cenového porovnání (I) = $I_T * I_p * I_v$	1,090
Cena upravená [Kč/m ²]	27 944,33
Celková podlahová plocha [m ²]	83,00
Zjištěná cena Bytu č. 10 [Kč]	2 319 379,39

Zdroj: vlastní výpočet

6.2.11 Rekapitulace zjištěných cen bytů

Tabulka 64 Rekapitulace Zjištěných cen Bytů

	Zjištěná cena [Kč]
Byt č. 1	1 022 920,00
Byt č. 2	1 380 580,00
Byt č. 3	1 858 700,00
Byt č. 4	1 439 930,00
Byt č. 5	1 927 710,00
Byt č. 6	1 358 440,00
Byt č. 7	1 398 860,00
Byt č. 8	1 226 940,00
Byt č. 9	1 454 080,00
Byt č. 10	1 855 500,00

Zdroj: vlastní výpočet

Zjištění ceny jsou zaokrouhleny dle § 42 Vyhlášky na desetikoruny.

6.3 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY BYTŮ VÝNOSOVOU METODOU

6.3.1 Stanovení reprodukční a časové ceny

6.3.1.1 Technicko-hospodářské ukazatele

Technicko-hospodářské ukazatele (THÚ) vytváří ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (ÚRS) a to na základě statistického vzorku staveb, které byly realizovány. Tyto vzorky jsou rozčleněny podle druhu a vybavení. Z tohoto statistického vzorku je dále zjištěna jejich průměrná cena na měrnou jednotku. Měrnými jednotkami jsou zpravidla metr kubický obestavěného prostoru, metr čtvereční např. zastavěné plochy a metr délky. THÚ se používají především v předprojektové fázi stavby jako hrubý rozpočet.

Pro účely výpočtu některých parametrů výnosové metody byla stanovena reprodukční a časová cena. Reprodukční a časová cena bude stanovena s využitím rozpočtových ukazatelů, tj. ceny za měrné jednotky budou odvozeny z technicko-hospodářských ukazatelů.

Tabulka 65 Výpočet Reprodukční a Časové ceny Bytů

	Byt č. 1	Byt č. 2	Byt č. 3	Byt č. 4	Byt č. 5	Byt č. 6	Byt č. 7	Byt č. 8	Byt č. 9	Byt č. 10
Podlahová plocha [m ²]	60,00	66,00	82,00	69,00	81,40	68,00	83,00	84,00	69,00	83,00
Jednotková cena *)	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Rok odhadu	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012
Rok pořízení	1972	1970	1971	1974	1968	1972	1974	1980	1974	1980
Stáří [roků]	40	42	41	38	44	40	38	32	38	32
Přepokládaná životnost [roků]	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Stupeň dokončení [%]	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Reprodukční cena [Kč]	1 500 000	1 650 000	2 050 000	1 725 000	2 035 000	1 700 000	2 075 000	2 100 000	1 725 000	2 075 000
Opotřebení [%]	40	42	41	38	44	40	38	32	38	32
Časová cena [Kč]	900 000	957 000	1 209 500	1 069 500	1 139 600	1 020 000	1 286 500	1 428 000	1 069 500	1 411 000

Zdroj: vlastní výpočet

Poznámka *) Jednotková cena byla poskytnuta vedoucím diplomová práce panem Ing. Zdeňkem Urbánkem.

6.3.2 Stanovení tržní výše ročního nájemného

Pro potřeby výnosového ocenění bude stanoveno roční nájemné. Roční nájemné bude stanoveno pomocí porovnávací metody.

6.3.2.1 Stanovení výše ročního nájemného porovnávací metodou

Pro účely stanovení nájemného z administrativních prostor bude použita multikriteriální metoda nepřímého porovnání. Multikriteriální metodou nepřímého porovnání byla definována standardní nemovitost, kterou se rozumí byt v Karlových Varech – Stará Role a v obdobných lokalitách, ve velmi dobrém technickém stavu, typ konstrukce panelová, s vlastním balkónem nebo lodžíí, s vlastní sklepní kójí, s možným parkováním a bez přítomnosti dalších vlivů.

Cena nájemného standardní nemovitosti je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen pronájmu). Jednotkou je zde metr čtvereční podlahové plochy nemovitosti.

6.3.2.1.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací objekty byly převzaty z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, typ konstrukce a technický stav objektu. Pro určení hodnoty tržního nájemného bylo srovnáváno nájemné bytů nacházejících se v obdobných lokalitách. Případné odlišnosti srovnávacích nemovitostí od nemovitosti oceňované jsou eliminovány vhodnou aplikací porovnávací metody.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 10 nemovitostí, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové nájemné. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, technický stav bytu, typ konstrukce, vlastní balkón nebo lodžie, vlastní sklepní kóje, možnost parkování a další vlivy – jinde nezahrnuté.

Tabulka 66 Databáze srovnávacích nemovitostí

i	Nabídková cena [Kč/měsíc]	KRC	Cena po redukcí [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Technický stav bytu	Typ konstrukce	Balkon/lodžie	Sklepní kóje	Možnost parkování	Další vlivy
1	7 500,00	0,90	6 750,00	71,0	Hlávkova, Stará Role	velmi dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ne	parkování možné	bez vlivu
2	8 000,00	0,90	7 200,00	79,0	Gagarinova, Drahovice	velmi dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ano	parkování možné	bez vlivu
3	6 500,00	0,90	5 850,00	68,0	U koupaliště, Rybáře	velmi dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ne	parkování omezené	bez vlivu
4	6 000,00	0,90	5 400,00	70,0	Krymská, Tuhnice	velmi dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ne	parkování omezené	bez vlivu
5	10 700,00	0,90	9 630,00	76,0	Uvalská - Drahovice	velmi dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ano	parkování možné	bez vlivu
6	7 000,00	0,90	6 300,00	62,0	Krymská, Tuhnice	dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ano	parkování omezené	bez vlivu
7	6 200,00	0,90	5 580,00	73,0	Sládkova, Tuhnice	dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ano	parkování možné	bez vlivu
8	10 000,00	0,90	9 000,00	76,0	Moskevská, Tuhnice	po rekonstrukci	panelová	balkón nebo lodžie	ano	parkování omezené	bez vlivu
9	6 000,00	0,90	5 400,00	82,0	Uvalská - Drahovice	po rekonstrukci	panelová	ne	ano	parkování možné	bez vlivu
10	8 500,00	0,90	7 650,00	84,0	U koupaliště, Rybáře	velmi dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ano	parkování omezené	bez vlivu

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny je užit z důvodu předpokladu, že skutečné nájemné srovnávacích objektů je nižší než nabídková.

6.3.2.1.2 Stanovení jednotkové tržní ceny nájemného srovnávacích nemovitostí - JTC_S

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_7$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_S . Z něj byly poté vypočteny tržní ceny srovnávacích nemovitostí – JTC_S .

k_1	...	koeficient lokality
k_2	...	koeficient technického stavu bytu
k_3	...	koeficient typu konstrukce
k_4	...	koeficient balkónu/lodžie
k_5	...	koeficient sklepní kóje
k_6	...	koeficient možnosti parkování
k_7	...	koeficient dalších vlivů

Tabulka 67 Stanovení jednotkové tržní ceny nájemného srovnávacích nemovitostí – JTC_S

i	Cena po redukcí [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ² /měsíc]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_7	I_S	JTC_S [Kč/m ² /měsíc]
1	6 750,00	71,00	95,07	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	100,07
2	7 200,00	79,00	91,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	91,14
3	5 850,00	68,00	86,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,90	95,59
4	5 400,00	70,00	77,14	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,95	81,20
5	9 630,00	76,00	126,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	126,71
6	6 300,00	62,00	101,61	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	106,96
7	5 580,00	73,00	76,44	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	76,44
8	9 000,00	76,00	118,42	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,05	112,78
9	5 400,00	82,00	65,85	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	65,85
10	7 650,00	84,00	91,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	95,86

Zdroj: vlastní výpočet

6.3.2.1.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny nájemného – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_S) z databáze byly určeny jejich výsledné tržní ceny nájemného (JTC_S) – viz Tabulka 67. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena.

Pro určení standardní jednotkové tržní ceny bylo tedy použito 10 srovnávacích nemovitostí (viz Tabulka 68).

Tabulka 68 Stanovení standardní tržní ceny nájemného - SJTC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	10
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	10
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	65,85
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	126,71
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	17,00
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	78,26
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	112,26
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	95,26

Zdroj: vlastní výpočet

6.3.2.1.4 Stanovení jednotkové tržní ceny nájemného pro byty - JTC_o

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_7$ oceňované nemovitosti byl určen jejich index odlišnosti I_o a jednotková tržní cena oceňované nemovitosti JTC_o.

$$JTC_o = SJTC * I_o, \text{ kde } I_o = \prod_{i=1}^n k_i$$

Tabulka 69 Popis oceňovaných bytů

i	Lokalita	Technický stav bytu	Typ konstrukce	Balkon/lodžie	Sklepní kóje	Možnost parkování	Další vlivy
Byt č. 1	Hlávkova, Stará Role	dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ano	parkování možné	bez vlivu
Byt č. 2	Okružní, Stará Role	velmi dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ano	parkování možné	bez vlivu
Byt č. 3	Družstevní, Stará Role	velmi dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ano	parkování možné	bez vlivu
Byt č. 4	Dvořákova, Stará Role	po rekonstrukci	panelová	balkón nebo lodžie	ne	parkování možné	bez vlivu
Byt č. 5	Okružní, Stará Role	velmi dobrý	panelová	ne	ano	vlastní stání	bez vlivu
Byt č. 6	Fibichova, Stará Role	velmi dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ano	parkování omezené	bez vlivu
Byt č. 7	Dvořákova, Stará Role	dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ne	parkování možné	bez vlivu
Byt č. 8	Závodu míru, Stará Role	dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ano	parkování špatné	bez vlivu
Byt č. 9	Dvořákova, Stará Role	velmi dobrý	panelová	balkón i lodžie	ano	parkování možné	bez vlivu
Byt č. 10	Závodu míru, Stará Role	velmi dobrý	panelová	balkón nebo lodžie	ano	parkování špatné	bez vlivu

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 70 Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaných bytů - JTC_O

i	k ₁	k ₂	k ₃	k ₄	k ₅	k ₆	k ₇	Index odlišnosti oceňovaného objektu I _O	Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC _O [Kč/m ² /měsíc]
Byt č. 1	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	90,50
Byt č. 2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	95,26
Byt č. 3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	95,26
Byt č. 4	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	95,26
Byt č. 5	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	95,26
Byt č. 6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	90,50
Byt č. 7	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	85,73
Byt č. 8	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,86	81,92
Byt č. 9	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	100,02
Byt č. 10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	85,73

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 71 Stanovení výše ročního nájemného

Byt	Užitná plocha [m ²]	JTC _O [Kč/m ²]	Měsíční nájemné [Kč]	Roční nájemné [Kč]
Byt č. 1	60,00	90,50	5 430,00	65 160,00
Byt č. 2	66,00	95,26	6 287,16	75 445,92
Byt č. 3	82,00	95,26	7 811,32	93 735,84
Byt č. 4	69,00	95,26	6 572,94	78 875,28
Byt č. 5	81,40	95,26	7 754,16	93 049,92
Byt č. 6	64,54	90,50	5 840,87	70 090,44
Byt č. 7	83,00	85,73	7 115,59	85 387,08
Byt č. 8	84,00	81,92	6 881,28	82 575,36
Byt č. 9	69,00	100,02	6 901,38	82 816,56
Byt č. 10	83,00	85,73	7 115,59	85 387,08

Zdroj: vlastní výpočet

6.3.2.2 Stanovení míry kapitalizace

Pro výpočet výnosové hodnoty je třeba stanovit výši kapitalizační míry. Jelikož se jedná o přibližně stejné objekty tak byla míra kapitalizace odvozena prostým aritmetickým průměrem pomocí vzorce:

$$i_r = \frac{1}{n} \times \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j}$$

kde:

i_r ... je kapitalizační míra oceňované nemovitosti;

n ... je počet realizovaných (nabízených) srovnatelných prodejů;

z_j ... obvyklé roční nájemné;
 COB_j ... cena obvyklá prodejní (nabízená).

Tabulka 72 Stanovení míry kapitalizace

	Měsíční nájem [Kč]	Roční nájem [Kč]	Prodejní cena (nabízená)	$\frac{z_j}{COB_j}$
1	7 500,00	90 000,00	1 490 000,00	0,0604
2	8 000,00	96 000,00	1 600 000,00	0,0600
3	6 500,00	78 000,00	1 395 000,00	0,0559
4	6 000,00	72 000,00	1 300 000,00	0,0554
5	10 700,00	128 400,00	2 590 000,00	0,0496
6	7 000,00	84 000,00	1 450 000,00	0,0579
7	6 200,00	74 400,00	1 350 000,00	0,0551
8	10 000,00	120 000,00	1 640 000,00	0,0732
9	6 000,00	72 000,00	1 055 000,00	0,0682
10	8 500,00	102 000,00	1 629 000,00	0,0626
Suma	76 400,00	916 800,00	15 499 000,00	0,5983
Počet	10			
Kapitalizační míra [%]				5,98

Zdroj: vlastní výpočet

Míru kapitalizace lze také odvodit dle přílohy č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V této příloze jsou jednotlivé druhy nemovitostí roztrženy dle druhu a je k nim přiřazena míra kapitalizace.

Způsob stanovení míry kapitalizace pomocí cenového předpisu má své výhody, ale i nevýhody. Za výhodu lze jistě považovat, že se s ničím nemusíme počítat a hodnota je odvozena od cenového předpisu. Nevýhodou je, že uvedené údaje jsou průměrné v rámci celé České Republiky. Míra kapitalizace pro Prahu 1 bude shodná s mírou kapitalizace pro Uherské Hradiště. Další nevýhodou je časové zpoždění uvedené hodnoty, protože prováděcí vyhláška vzniká s ročním zpožděním. Tato nevýhoda nemusí být příliš vážná ve stabilizovaných ekonomikách kde je mírná inflace. [15]

Míry kapitalizace pro oceňování staveb a majetkových práv výnosovým způsobem

Číslo položky	Název položky	Míra kapitalizace %
1	Nemovitosti pro výrobu, skladování a garážování	10
2	Nemovitosti pro obchod a administrativu	7
3	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování	8
4	Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství	9
5	Nemovitosti pro kulturu	8
6	Nemovitosti pro zdravotnictví	8
7	Nemovitosti pro zemědělství	7
8	Nemovitosti pro skladování	6
9	Bytové domy	5
10	Ostatní nemovitosti	8
11	Majetková práva	12

Obrázek 9 Příloha č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb.

„U staveb oceňovaných podle § 22 odst. 2 se k příslušné míře kapitalizace připočte 0,5 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy.

U staveb s víceúčelovým užitím, pokud byla míra kapitalizace stanovena podle převažujícího účelu užití, lze odlišnou míru kapitalizace příslušející zbylé části, zohlednit ve zvýšení nebo snížení stanovené kapitalizace o 0,5%.“ [7]

Tabulka 73 Srovnání míry kapitalizací

Kapitalizace pro byty [%]	Kapitalizace dle vyhlášky č. 3/2008 pro bytové domy *) [%]	Kapitalizace dle vyhlášky č. 3/2008 pro bytové domy typové **) [%]
5,98	5,00	5,50

Zdroj: vlastní výpočet

Poznámky: *) vyhláška č. 3/2008 Sb ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb

**) vyhláška č. 3/2008 Sb ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb.

6.3.2.3 Náklady na dosažení výnosů z pronájmu bytu

Daň z nemovitostí ... skutečná výše daně z nemovitosti nebyla zástupcem Objednatele doložena. Roční výše daně z nemovitosti celkem pro oceňované nemovitosti byla vypočtena pomocí internetového portálu www.mesec.cz.

Koeficient velikosti obce je stanoven dle § 6 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí (viz Tabulka 74). Jelikož mají Karlovy Vary více jak 50 000 obyvatel tak

koeficient podle velikosti obce by měl být stanoven v hodnotě 2,5, ale dle obecně závazné vyhlášky č. 3/2008 má obec Karlovy Vary stanoven koeficient velikosti obce ve výši 4,5 a to jak pro pozemky tak i stavby (mimo samostatných nebytových prostorů – 1,5).

Dle § 10 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí je základem daně z bytu výměra podlahové plochy v m² vynásobená koeficientem 1,2.

Sazba daně z bytů činí dle § 11 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí 2 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy.

Dle § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí může obec závaznou vyhláškou stanovit místní koeficient na celém území obce pro všechny nemovitosti a to ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem se vynásobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich soubory. V obecně závazné vyhlášce Karlových Varů č. 3/2008 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí čl. 4 je místní koeficient stanoven v hodnotě 2.

Tabulka 74 Koeficient dle velikosti obce

	koeficient
v obcích do 1 000 obyvatel	1,0
v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel	1,4
v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel	1,6
v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel	2,0
v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel	2,5
v obcích nad 50 000 obyvatel a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech	3,5
v Praze	4,5

Zdroj: zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

Poznámka: Pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven dle počtu obyvatel, zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů uvedeného výše. Koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0. [17]

Tabulka 75 Daň z nemovitostí

	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient na upravenou plochu	Upravená podlahová plocha [m ²]	Sazba daně [Kč]	Koeficient dle počtu obyvatel	Místní koeficient	Daň z nemovitostí
Byt č. 1	60,00	1,2	72,00	2	4,5	2	1 296,00
Byt č. 2	66,00	1,2	79,20	2	4,5	2	1 425,60
Byt č. 3	82,00	1,2	98,40	2	4,5	2	1 771,20
Byt č. 4	69,00	1,2	82,80	2	4,5	2	1 490,40
Byt č. 5	81,40	1,2	97,68	2	4,5	2	1 758,24
Byt č. 6	68,00	1,2	81,60	2	4,5	2	1 468,80
Byt č. 7	83,00	1,2	99,60	2	4,5	2	1 792,80
Byt č. 8	84,00	1,2	100,80	2	4,5	2	1 814,40
Byt č. 9	69,00	1,2	82,80	2	4,5	2	1 490,40
Byt č. 10	83,00	1,2	99,60	2	4,5	2	1 792,80

Zdroj: zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, vlastní výpočet

Pojištění nemovitostí ... skutečná výše pojistného není známa. Roční výše pojištění z nemovitosti celkem pro oceňované nemovitosti činí 17 Kč/m². Tento údaj byl poskytnut zástupcem České pojišťovny panem Milošem Donátem.

Tabulka 76 Náklady na pojištění Bytů

	Pojištění [Kč]
Byt č. 1	1 020,00
Byt č. 2	1 122,00
Byt č. 3	1 394,00
Byt č. 4	1 173,00
Byt č. 5	1 383,80
Byt č. 6	1 156,00
Byt č. 7	1 411,00
Byt č. 8	1 428,00
Byt č. 9	1 173,00
Byt č. 10	1 411,00

Zdroj: zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

Údržba a opravy... jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na generální opravy a podobně). Zpravidla se užívají náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl. V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu.

V případě oceňovaných staveb budou náklady na opravy a údržbu činit 0,50 % z reprodukční ceny Bytů s příslušenstvím.

Správa nemovitostí ... správou nemovitosti se rozumí například tyto úkony: sjednávání nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci; vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky; prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy; jednání s úřady, pojišťovnou apod.; vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně...

Náklady je možno vyčíslit jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady). Nebo procentem z vybraného nájemného, případně fixními částkami, jež se obvykle za takovou činnost v místě účtují organizace, které provádí správu nemovitostí. Jako orientační vodítko zle brát 5 % u bytů a 10 % u nebytových prostor z vybraného nájemného. [14] V případě ocenění zvolených Bytů budou náklady na správu nemovitostí stanoveny ve výši 5 % z vybraného nájemného (viz Tabulka 77).

Tabulka 77 Náklady na správu nemovitostí

	Vybrané nájemné [Kč/m ² /rok]	Náklady na správu nemovitostí [Kč]
Byt č. 1	65 160,00	3 258,00
Byt č. 2	75 445,92	3 772,30
Byt č. 3	93 735,84	4 686,79
Byt č. 4	78 875,28	3 943,76
Byt č. 5	93 049,97	4 652,50
Byt č. 6	70 090,44	3 504,52
Byt č. 7	85 387,08	4 269,35
Byt č. 8	82 575,36	4 128,77
Byt č. 9	82 816,56	4 140,83
Byt č. 10	85 387,08	4 269,35

Zdroj: vlastní výpočet

Odpisy ... částka, kterou vlastník každoročně ukládá tak, aby na konci životnosti stavby měl částku na její novou realizaci (buď znovupostavením, nebo koupí obdobné nemovitosti). Byla určena pomocí vztahu pro kapitalizovanou amortizaci.

$$\frac{C\check{C} \times i}{q^n - 1}$$

$C\check{C}$... cena časová

i ... úroková míra setinná

q ... úročitel ($1 + i$)

n ... trvání stavby do zchátrání nebo generální opravy

Tabulka 78 Náklady na odpisy

	Odpisy [Kč]
Byt č. 1	18 917,33
Byt č. 2	8 484,28
Byt č. 3	10 722,82
Byt č. 4	9 481,65
Byt č. 5	10 103,12
Byt č. 6	9 042,80
Byt č. 7	11 405,46
Byt č. 8	12 659,93
Byt č. 9	9 481,65
Byt č. 10	12 509,21

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 79 Rekapitulace nákladů

	Daň z nemovitostí [Kč]	Pojištění [Kč]	Údržba a opravy [Kč]	Správa nemovitostí [Kč]	Odpisy [Kč]	Celková roční výše nákladů na dosažení nájemného [Kč]
Byt. č 1	1 296,00	1 020,00	7 500,00	3 258,00	18 917,33	31 991,33
Byt. č 2	1 425,60	1 122,00	8 250,00	3 772,30	8 484,28	23 054,18
Byt. č 3	1 771,20	1 394,00	10 250,00	4 686,79	10 722,82	28 824,81
Byt. č 4	1 490,40	1 173,00	8 625,00	3 943,76	9 481,65	24 713,81
Byt. č 5	1 758,24	1 383,80	10 175,00	4 652,50	10 103,12	28 072,66
Byt. č 6	1 468,80	1 156,00	8 500,00	3 692,40	9 042,80	23 860,00
Byt. č 7	1 792,80	1 411,00	10 375,00	4 269,35	11 405,46	28 676,66
Byt. č 8	1 814,40	1 428,00	10 500,00	4 128,77	12 659,93	30 531,10
Byt. č 9	1 490,40	1 173,00	8 625,00	4 140,83	9 481,65	24 910,88
Byt. č 10	1 792,80	1 411,00	10 375,00	4 269,35	12 509,21	30 357,36

Zdroj: vlastní výpočet

6.3.2.4 Stanovení tržní hodnoty Bytů výnosovou metodou

Tabulka 80 Stanovení tržní hodnoty Bytů

	Roční výnos z nájemného [Kč]	Náklady na dosažení nájemného [Kč]	Čistý roční výnos [Kč]	Kapitalizační míra	Tržní hodnota nemovitostí [Kč]
Byt č. 1	65 160,00	31 991,33	33 168,67	5,98 %	554 380,00
Byt č. 2	75 445,92	23 054,18	52 391,74	5,98 %	875 680,00
Byt č. 3	93 735,84	28 824,81	64 911,03	5,98 %	1 084 920,00
Byt č. 4	78 875,28	24 713,81	54 161,47	5,98 %	905 260,00
Byt č. 5	93 049,97	28 072,66	64 977,31	5,98 %	1 086 030,00
Byt č. 6	73 848,00	23 860,00	49 988,00	5,98 %	835 500,00
Byt č. 7	85 387,08	28 676,66	56 710,42	5,98 %	947 860,00
Byt č. 8	82 575,36	30 531,10	52 044,26	5,98 %	869 870,00
Byt č. 9	82 816,56	24 910,88	57 905,68	5,98 %	967 840,00
Byt č. 10	85 387,08	30 357,36	55 029,72	5,98 %	919 770,00
Průměr	81 628,11	27 499,28	54 128,83		904 711,00

Zdroj: vlastní výpočet

Tržní hodnota je zaokrouhlena na desetikoruny

Základem výnosové ocenění jsou tři části – roční výnos, náklady na dosažení nájemného a kapitalizační míra. Výnosové ocenění se používá zpravidla u nemovitostí, za který je zisk nebo zisk může být. Byty samozřejmě zisk můžou nést a to ve formě pronájmu.

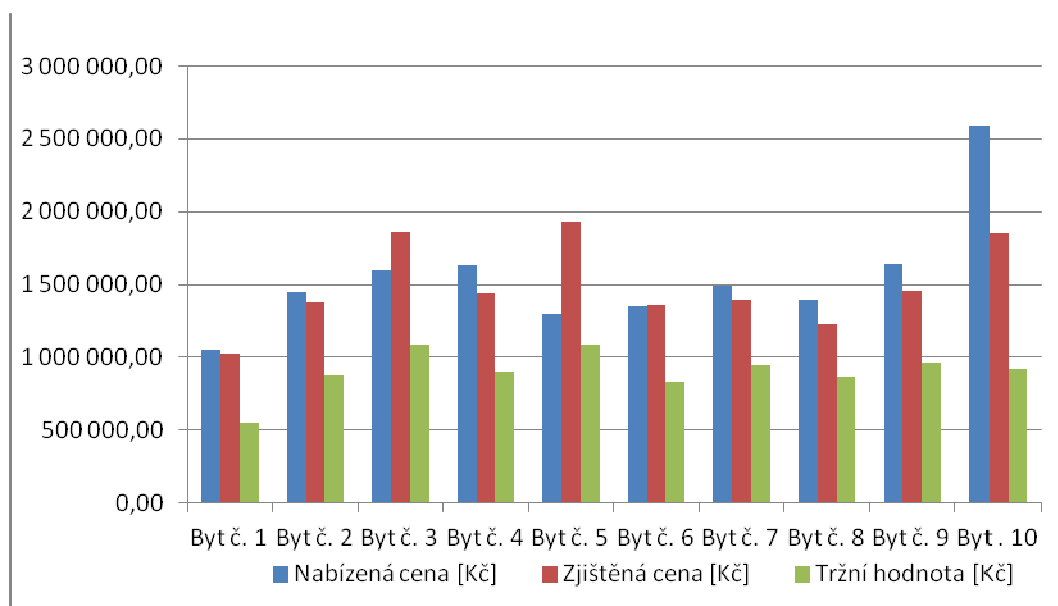
7 VYHODNOCENÍ

Všechny Byty byly oceněny dvěma způsoby – ocenění podle cenového předpisu a ocenění na bázi tržních hodnot pomocí výnosové metody.

Tabulka 81 Rekapitulace jednotlivých cen

	Nabízená cena [Kč]	Zjištěná cena [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Byt č. 1	1 055 000,00	1 022 920,00	554 380,00
Byt č. 2	1 450 000,00	1 380 580,00	875 680,00
Byt č. 3	1 600 000,00	1 858 700,00	1 084 920,00
Byt č. 4	1 629 000,00	1 439 930,00	905 260,00
Byt č. 5	1 300 000,00	1 927 710,00	1 086 030,00
Byt č. 6	1 350 000,00	1 358 440,00	835 500,00
Byt č. 7	1 490 000,00	1 398 860,00	947 860,00
Byt č. 8	1 395 000,00	1 226 940,00	869 870,00
Byt č. 9	1 640 000,00	1 454 080,00	967 840,00
Byt . 10	2 590 000,00	1 855 500,00	919 770,00

Zdroj: vlastní výpočet

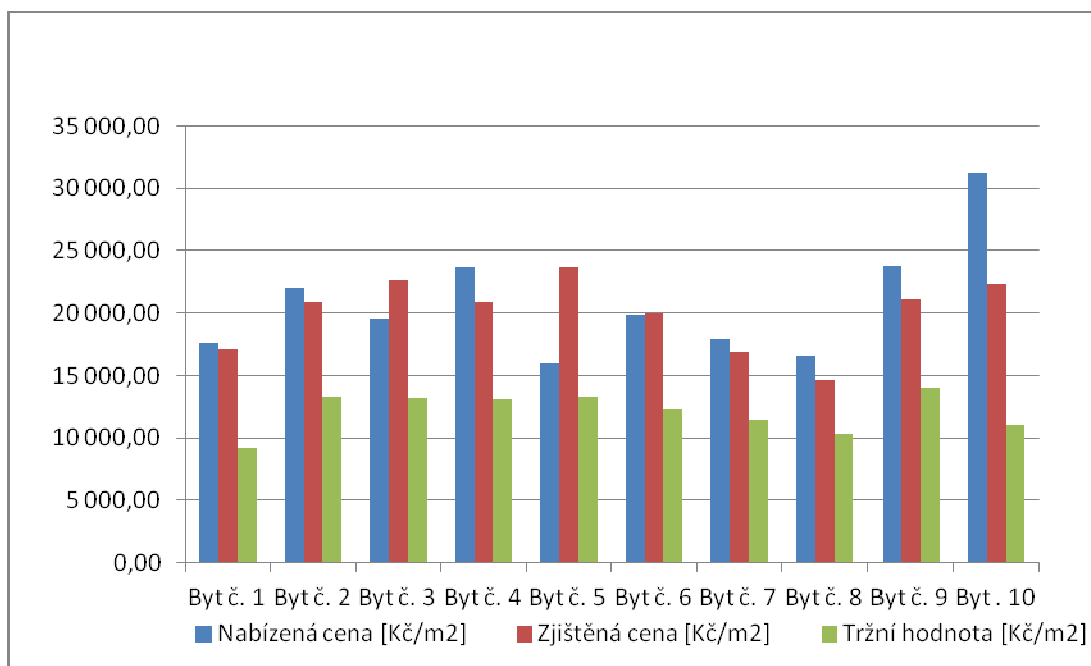


Graf 2 Porovnání jednotlivých cen

Tabulka 82 Rekapitulace jednotlivých cen v přepočtu na m²

	Nabízená cena [Kč/m ²]	Zjištěná cena [Kč/m ²]	Tržní hodnota [Kč/m ²]
Byt č. 1	17 583,33	17 048,67	9 239,67
Byt č. 2	21 969,70	20 917,88	13 267,88
Byt č. 3	19 512,20	22 667,07	13 230,73
Byt č. 4	23 608,70	20 868,55	13 119,71
Byt č. 5	15 970,52	23 681,94	13 341,89
Byt č. 6	19 852,94	19 977,06	12 286,76
Byt č. 7	17 951,81	16 853,73	11 420,00
Byt č. 8	16 607,14	14 606,43	10 355,60
Byt č. 9	23 768,12	21 073,62	14 026,67
Byt . 10	31 204,82	22 355,42	11 081,57
Průměr cen	20 802,93	20 005,04	12 137,05

Zdroj: vlastní výpočet



Graf 3 Porovnání jednotlivých cen v přepočtu na m²

Z výše uvedených grafů a tabulek je zřejmé, že nabídková cena je u všech nemovitostí nejvyšší jen ve třech případech je cen zjištěná podle cenové předpisu vyšší, a to u Bytu č. 3, Bytu č. 5 a Bytu č. 6. Průměrné nabízené ceny bytů ve Staré Roli jsou 20 802,83 Kč/m². Zjištěná cena stanovena pomocí oceňovacího předpisu (vyhláška č. 3/2008 Sb.) byla stanovena ve výši 20 005,05 Kč/m². Průměrná tržní hodnota, která byla vypočtena výnosovou metodou je 12 137,05 Kč/m².

Tabulka 83 Průměrné ceny

	Průměrná cena [Kč/m²]
Nabízená cena	20 802,93
Zjištěná cena	20 005,04
Tržní hodnota	12 137,05

Zdroj: vlastní výpočet

V tabulce 84 jsou znázorněny jednotlivé rozdíly cen oceňovaných bytů. K největším rozdílům jednotlivých cen dochází u Bytu č. 5 a Bytu č. 10. Tyto rozdíly jsou bez mála 50 – 60%.

Tabulka 84 Rozdíly ve stanovených cenách

	NC - ZC [Kč/m ²]	NC - TH [Kč/m ²]	ZC - TH [Kč/m ²]	NC - ZC [%]	NC - TH [%]	ZC - TH [%]
Byt č. 1	534,67	8 343,67	7 809,00	3,04	47,45	45,80
Byt č. 2	1 051,82	8 701,82	7 650,00	4,79	39,61	36,57
Byt č. 3	-3 154,88	6 281,46	9 436,34	-16,17	32,19	41,63
Byt č. 4	2 740,14	10 488,99	7 748,84	11,61	44,43	37,13
Byt č. 5	-7 711,43	2 628,62	10 340,05	-48,29	16,46	43,66
Byt č. 6	-124,12	7 566,18	7 690,29	-0,63	38,11	38,50
Byt č. 7	1 098,07	6 531,81	5 433,73	6,12	36,39	32,24
Byt č. 8	2 000,71	6 251,55	4 250,83	12,05	37,64	29,10
Byt č. 9	2 694,49	9 741,45	7 046,96	11,34	40,99	33,44
Byt . 10	8 849,40	20 123,25	11 273,86	28,36	64,49	50,43
Průměr cen	797,89	8 665,88	7 867,99	3,84	41,66	39,33

Zdroj: vlastní výpočet

kde

NC . . . nabízená cena,

ZC . . . zjištěná cena,

TH . . . tržní hodnota

Tržní hodnota stanovená pomocí výnosového ocenění je ve velké odchylce od nabízené a zjištěné ceny. V průměru se jedná o 40,49%. Tak velký rozdíl je dán především stále trvajícím, i když pomalu ustupujícím, realitním krizím. Kdy jsou ceny pronájmu „tlačeny“ dolů. Tím také klesá tržní hodnota založená na výnosovém ocenění. Dále konstatovat, že koupit byt za účel budoucího pronájmu (zisku) nelze doporučit.

8 ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývá oceněním vybraných bytů, které se nacházely v realitní inzerci zjištěnou cenou dle platného oceňovacího předpisu (k roku 2012) a ocenění na bázi tržních hodnot pomocí výnosové metody.

Úvodní teoretické části jsem se zabýval zakláními pojmy a předpisy, které jsou pro činnost znalce či odhadce zásadními nebo také jaká jsou důležité informace, které budou sloužit k ocenění a kde je sehnat. Dále jsou zde zahrnuty metody, které slouží pro stanovení tržní hodnoty (porovnávací, výnosová a nákladová metoda) a zjištěné ceny. (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších a vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů platné k roku 2012).

K ocenění je důležitá znalost místní trhu s nemovitostmi. A proto jsem z údajů z Českého statistického úřadu analyzoval situaci na s trhu v Karlových Varech. Rozhodujícími faktory jsou především klesající populace obyvatel města a stále výstavba nových „přebytečných“ bytů.

Praktická část je rozdělena do dvou ocenění a následné vyhodnocení stanovených cen pro oceňované byty. Prvním ocenění je pomocí cenového předpisu a to dle § 25 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Druhým oceněním je stanovení tržní hodnoty pomocí výnosové metody.

V ocenění dle § 25 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů bylo nutné stanovit tři indexy (trhu, polohy, vybavení a konstrukce). Zřejmě nejdůležitějším indexem je index vybavení a konstrukce, který obsahuje koeficient stavebně technický stav. Tento koeficient může ovlivnit cenu až o 25 % směr nahoru nebo 60 % směrem dolů v závislosti na stavebně technickém stavu bytu.

Výnosové ocenění bylo zaměřeno na stanovení obvyklého nájemného, reprodukční a časové ceny a kapitalizační míry. Obvyklé nájemné bylo stanoveno pomocí porovnávací metody, kdy bylo nutno vytvořit databázi nájmů. Mnou vypočtené nájemné je v přibližné shodě s nájemným v cenové mapě nájemného. Reprodukční a časová cena byla spočtena pomocí technicko-hospodářských ukazatelů.

Mnou stanovené míra kapitalizace pro nemovitosti typu byt v hodnotě 5,98 % se neshoduje s mírou kapitalizace, která je uvedená v cenovém předpisu (5%). Rozdíl 0,98 % je dán především tím, že míra kapitalizace v cenovém předpisu je průměrná pro celou

Českou Republiku. Hodnota 5,98% je stanovena prostým aritmetickým průměrem odvozeným z obvyklého nájemného a realizovaných (nabízených) prodejů bytů. Tento výpočet je dostatečně přesný a reflektuje současnou situaci v Karlových Varech – Stará Role. V průběhu psaní diplomové práce došlo v lednu 2013 k vydání nové oceňovací vyhlášky, která více rozděluje jednotlivé míry kapitalizace pro jednotlivé typy nemovitostí. Nejblíže pro typ nemovitosti byt v typovém panelovém domě je položka číslo 13 bytové domy typové s mírou kapitalizace 5,5%.

Závěr a následné vyhodnocení ukázalo, že výnosová metoda není zcela schopna prezentovat tržní hodnotu nemovitosti typu byt a to vlivem realitní krize, kdy se ceny pronájmu stále snižují (snižuje se zisk) a tím pádem je i tržní hodnota založena na výnosové metodě nízká. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí typu byt by bylo zajisté použito metodu porovnávací. Tato metoda je doporučena v odborných publikacích a preferována i bankovními ústavami. Tento známý fakt jsem se pokusil srovnat s výnosovým oceněním, a jestli je vůbec možné do bytu investovat za účelem zisku z pronájmu. Po zpracování diplomové práce musím konstatovat a doporučit, že se to nevyplatí.

9 LITERATURA

- [1] Zákon č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů
- [2] Zákon 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších
- [4] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- [5] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů
- [6] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Vyhláška č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území
- [9] Obecně závazná vyhláška města Karlovy Vary č. 3/2008, o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí
- [10] Portál Cenové mapy www.cenovemapy.cz [online], 2013 [cit. 2013-12-03]. Dostupné z: <<http://cenovemapy.cz/>>
- [11] Portál Českých stavebních standardů www.stavebnistandardy.cz [online], 2013 [cit. 2013-03-03]. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2013.html>www.cenovemapy.cz
- [12] Portál Státního fondu rozvoje bydlení www.sfrb.cz [online], 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <<http://www.cenovemapy.cz>>
- [13] Portál nového občanského zákoníku www.obcanskyzakonik.justice.cz [online], 2013 [cit. 2013-02-03]. Dostupné z: <www.obcanskyzakonik.justice.cz>
- [14] Bradáč, A.: Teorie Oceňování nemovitostí, IIX. přepracované a doplněné vydání. Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., ISBN 978-80-7204-578-5
- [15] Ort, Petr: Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha 2007, Bankovní institut vysoká škola, a. s., ISBN 978-80-7265-113-9

- [16] Strategický plán udržitelného rozvoje města Karlovy Vary
- [17] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí
- [18] Portál Sreality www.sreality.cz [online], 2013 [cit. 2012-11-03]. Dostupné z:
 <http://www.sreality.cz/search?category_type_cb=2&category_main_cb=1&sub%5B%5D=7&price_min=&price_max=®ion=star%C3%A1+role&distance=0&rg%5B%5D=3&dt%5B%5D=10&building_type%5B%5D=5&usable_area_min=&usable_areamax=&floor_number-min=&floor_numbermax=&age=0&extension=1&sort=0&perPage=10&hideRegions=0&discount=-1>

SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ

Tabulka 1 Celkový počet bytů v Karlových Varech k roku 2001

Tabulka 2 Celkový počet bytů v Karlových Varech k roku 2011

Tabulka 3 Plocha Bytů

Tabulka 4 Identifikace bytu pro účely ocenění

Tabulka 5 Index trhu s nemovitostmi

Tabulka 6 Index polohy nemovitosti

Tabulka 7 Index konstrukce a vybavení

Tabulka 8 Index cenového porovnání

Tabulka 9 Rekapitulace

Tabulka 10 Identifikace bytu pro účely ocenění

Tabulka 11 Index trhu s nemovitostmi

Tabulka 12 Index polohy nemovitosti

Tabulka 13 Index konstrukce a vybavení

Tabulka 14 Index cenového porovnání

Tabulka 15 Rekapitulace

Tabulka 16 Identifikace bytu pro účely ocenění

Tabulka 17 Index trhu s nemovitostmi

Tabulka 18 Index polohy nemovitosti

Tabulka 19 Index konstrukce a vybavení

Tabulka 20 Index cenového porovnání

Tabulka 21 Rekapitulace

Tabulka 22 Identifikace bytu pro účely ocenění

Tabulka 23 Index trhu s nemovitostmi

Tabulka 24 Index konstrukce a vybavení

Tabulka 25 Index cenového porovnání

Tabulka 26 Rekapitulace

Tabulka 27 Identifikace bytu pro účely ocenění

Tabulka 28 Index trhu s nemovitostmi

Tabulka 29 Index polohy nemovitosti

Tabulka 30 Index konstrukce a vybavení

Tabulka 31 Index cenového porovnání

Tabulka 32 Rekapitulace

Tabulka 33 Identifikace bytu pro účely ocenění

Tabulka 34 Index trhu s nemovitostí

Tabulka 35 Index polohy nemovitosti

Tabulka 36 Index konstrukce a vybavení

Tabulka 37 Index cenového porovnání

Tabulka 38 Rekapitulace

Tabulka 39 Identifikace bytu pro účely ocenění

Tabulka 40 Index trhu s nemovitostmi

Tabulka 41 Index polohy nemovitosti

Tabulka 42 Index konstrukce a vybavení

Tabulka 43 Index cenového porovnání

Tabulka 44 Rekapitulace

Tabulka 45 Identifikace bytu pro účely ocenění

Tabulka 46 Index trhu s nemovitostmi

Tabulka 47 Index polohy nemovitosti

Tabulka 48 Index konstrukce a vybavení

Tabulka 49 Index cenového porovnání

Tabulka 50 Rekapitulace

Tabulka 51 Identifikace bytu pro účely ocenění

Tabulka 52 Index trhu s nemovitostmi

Tabulka 53 Index polohy nemovitosti

Tabulka 54 Index konstrukce a vybavení

Tabulka 55 Index cenového porovnání

Tabulka 56 Rekapitulace

Tabulka 57 Identifikace bytu pro účely ocenění

Tabulka 58 Index trhu s nemovitostmi

Tabulka 59 Index polohy nemovitosti

Tabulka 60 Index konstrukce a vybavení

Tabulka 61 Index cenového porovnání

Tabulka 62 Rekapitulace

Tabulka 63 Rekapitulace zjištěných cen Bytů

Tabulka 64 Výpočet Reprodukční a Časové ceny Bytů

Tabulka 65 Databáze srovnávacích nemovitostí

Tabulka 66 Stanovení jednotkové tržní ceny nájemného srovnávacích nemovitostí – JTCS

Tabulka 67 Stanovení standardní tržní ceny nájemného - SJTC

Tabulka 68 Popis oceňovaných bytů

Tabulka 69 Stanovení jednotkové tržní ceny oceňovaných bytů - JTC_O

Tabulka 70 Stanovení výše ročního nájemného

Tabulka 71 Stanovení míry kapitalizace

Tabulka 72 Srovnání míry kapitalizací

Tabulka 73 Srovnání míry kapitalizací

Tabulka 74 Koeficient dle velikosti obec

Tabulka 75 Daň z nemovitostí

Tabulka 76 Náklady na pojištění Bytů

Tabulka 77 Náklady na správu nemovitostí

Tabulka 78 Náklady na odpisy

Tabulka 79 Rekapitulace nákladů

Tabulka 80 Stanovení tržní hodnoty Bytů

Tabulka 81 Rekapitulace jednotlivých cen

Tabulka 82 Rekapitulace jednotlivých cen v přepočtu na m²

Tabulka 83 Průměrné ceny

Tabulka 84 Rozdíly ve stanovených cenách

Obrázek 1 Ukázka listu vlastnictví

Obrázek 2 Výřez katastrální mapy

Obrázek 3 Dřevěný zednický metr

Obrázek 4 Ocelové pásmo

Obrázek 5 Sklonoměr

Obrázek 6 Laserový dálkoměr

Obrázek 7 Ultrazvukový dálkoměr

Obrázek 8 Cenová mapa stavebních pozemků hl. města Prahy

Obrázek 910 Příloha č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č 450/2012 Sb.

Graf 1 Vývoj počtu obyvatel v Karlovarském okrese

Graf 2 Porovnání jednotlivých cen

Graf 3 Porovnání jednotlivých cen v přepočtu na m²

PŘÍLOHY

PŘÍLOHA Č. 1.APLIKACE MAPA NÁJEMNÉHO

Výběr obce a části obce

INFORMACE O NÁJEMNÉM

Lokalizace bytu

název městské části nebo cenové oblasti	Oblast 2 (katastr. území: Drahovice, Rybáře, Tuhnice)
název obce	Karlovy Vary
okres	Karlovy Vary
kraj	Karlovarský kraj

Vlastnosti standardního bytu

Podlahová plocha bytu	80 m ²	
Poloha domu	bez rozlišení	?
Velikostní kategorie	velké byty (větší než 70 m ²)	
Technologie výstavby	panelová stavba	?
Stáří a technický stav domu	stavba ve standardním technickém stavu	?
Technický stav bytu	byty ve standardním technickém stavu	?

Informace o nájemném standardního bytu zjištěné odhadem obvyklého nájemného posudkem soudního znalce

Obvyklé nájemné	84,30 — 89,50 Kč/m ² /měsíc
Celkem za standardní byt	6 744,00 — 7 160,00 Kč/byt/měsíc
Datum aktualizace	MMR 2012

PŘÍLOHA Č. 2 DATABÁZE NABÍZENÝCH BYTŮ (PRODEJŮ)

Byt č. 1

17.10.12

Prodej, byt 3+1, 60 m² | Sreality.cz



novanější realitní server, máme 132820 aktuálních nabídek



Prodej, byt 3+1, 60 m²

Cena:	1 055 000 Kč včetně provize
Poznámka k ceně:	Cena včetně kompletních právních služeb a provize RK
Adresa:	Hlávkova, Stará Role
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	NB09447
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Dobry
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží umístění:	1.podlaží
Plocha užitná:	60 m ²
Plocha podlahová:	60 m ²
Balkón:	Ano
Sklep:	Ano
Datum nastěhování:	16.10.2012

Popis:
Byt 3+1, s balkónem, OV, 60 m² se nachází ve zvýšeném přízemí zatepleného panelového domu ve Staré Roli v Hlávkově ulici. Byt je v původním, ale zachovalém stavu. K bytu náleží sklep. Předstíh po rekonstrukci s vestavěnou skříní. V celém bytě nové radiátory. K bytu náleží sklep. Bydlení v klidné lokalitě s dostatkem zeleně a veškerou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti.

Byt č. 2



Prodej, byt 3+1, 66 m²

Cena:	1 450 000 Kč včetně provize
Adresa:	Okružní, Stará Role
Datum aktualizace:	11.10.2012
ID zakázky:	267603
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží počet:	4
Podlaží umístění:	4.podlaží
Plocha užitná:	66 m ²
Plocha podlahová:	66 m ²
Lodžie:	Ano
Sklep:	4 m ²
Parkovací stánek:	1x
Rok rekonstrukce:	2012
Voda:	Dělkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon
Elektrika:	230V
Doprava:	MHD
Zařízení:	Částečně

Popis:
Prodej bytu 3+1, 66 m², 3.p., bez výt., OV, K.Vary, St.Role. Kuchyň: linka-myčka, horkovzdušná trouba, výsuvná digestoř. Skřín na potraviny. Předstíh-věšáková stěna se skříníkovým botníkem. Zúžené jádro. Koupelna-umyvadlo se skříníkou, zrcadlová skřínka, sprchový kout se sedací vaničkou, bodová strop. svítla, keramická dlažba, obklady stěn do stropu. Rozvody zrekonstr. Zastřešená lodžie. Dům zateplen.

Byt č. 3



Prodej, byt 3+1, 82 m²

Cena:	1 600 000 Kč včetně provize
Adresa:	Družstevní, Stará Role
Datum aktualizace:	08.10.2012
ID zakázky:	273647
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží počet:	8 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění:	2.podlaží
Plocha užitná:	82 m ²
Plocha podlahová:	82 m ²
Lodžie:	Ano
Sklep:	2 m ²
Parkovací stánek:	1x
Rok rekonstrukce:	2010
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Elektrika:	230V
Doprava:	Střelice
Zařizováno:	Částečně

Popis:
Nabízíme k prodeji velmi pěkný byt 3+1 o celkové ploše 84m². Dům je zateplen, nový výtah. K bytu patří sklep a velmi prostorná zasklená lodžie. Byt prošel rekonstrukcí, PVC okna, nové rozvody vody a elektroinstalace, zděné jádro, nové vestavěné skříně. Lze financovat hypotékou, kterou za vás rádi vyřídíme.

Byt č. 4



Prodej, byt 3+1, 69 m²

Cena:	1 629 000 Kč včetně provize
Poznámka k ceně:	+popl. 3500, včetně provize
Adresa:	Dvořákova, Stará Role
Datum aktualizace:	02.10.2012
ID zakázky:	331350
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	8
Podlaží umístění:	8.podlaží
Plocha užitná:	69 m ²
Plocha podlahová:	69 m ²
Lodžie:	Ano
Parkovací stánek:	50x
Topení:	Ústřední dálkové

Popis:
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 3+1 v Karlových Varech, Dvořákově ulici. Byt v osobním vlastnictví se nachází v 7. patře rekonstruovaného zatepleného panelového domu s novým výtahem. Byt prošel velkou provedenou rekonstrukcí - plastová okna, zděné jádro, nové rozvody, prosklená lodžie. V přední, kuchyni a koupelně je keramická dlažba, v pokojích korkové nebo plovoucí podlahy, značkové dveře s obložkami, v kuchyni značková kuchyňská linka s vestavěnou pračkou, horkovzdušnou troubou a plynovou varnou jednotkou, v přední vestavěná skřín s PC stolem, botník. Interiér bytu je doladen sádkartonovými úpravami, v koupelně nová vana, umyvadlo, skříňky, podhledy s bodovým osvětlením, wc je oddělené. K bytu náleží komora v mezipatře. Byt je slunný díky své orientaci na východ, jih a severozápad. V okolí je veškerá občanská vybavenost, obchody, škola, moderní dětské hřiště, pohodlné autobusové spojení do centra za 10 minut. Parkování přímo před domem. Financování je možno kryt hypotékou, kterou Vám pomůžeme vyřídit. Ev. číslo: 330736.

Byt č. 5



Prodej, byt 3+1, 101 m²

Cena:	1 300 000 Kč
	včetně provize, včetně poplatků, včetně právního senisu
Plánovka k ceně:	cena vč. provize RK a služeb AK
Adresa:	Okružní, Stará Role
Datum aktualizace:	10.10.2012
ID zakázky:	552784
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	5 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění:	1.podlaží
Plocha užitná:	101 m ²
Plocha podlahová:	75 m ²
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Garáž:	Ano

Popis:
Nabízíme k prodeji byt 3+1 (81,4 + 2,5 m²) s garáží (20,2 m² - garáž je pod bytem) o celkové rozloze 104,1 m², který se nachází ve St. Rol. ul. Okružní, v 1/5 NP, panelového domu. Byt je v osobním vlastnictví (možnost hypotéky - rádi vyřídíme). Až na nová plastová okna a úpravy jádra vč. rozvodu el. (měř) je byt v původním, ale velice zachovalém stavu. V ceně je kuchyňská linka se sporákem a vest. skříní. Společná anténa a pevná linka v domě. K bytu patří sklep (2,5 m²) + podíl na společných prostorách (vč. kočárkárny a sušárny). Dům má novou fasádu vč. zateplení, má novou střechu, rozvody, chodby a vchodové dveře. Společenství vlastníků se o dům dobře stará, vše je čisté a ve výborném stavu. Parkování mimo garáž je možné u domu na dostatečně dimenzovaných parkovištích. Veškerá občanská vybavenost v blízkém okolí. Na panelák dobré místo - obchody, škola a školka (za domem), sportoviště - výborná dostupnost MHD - **DOBRA CENA** - doporučujeme.

Byt č. 6



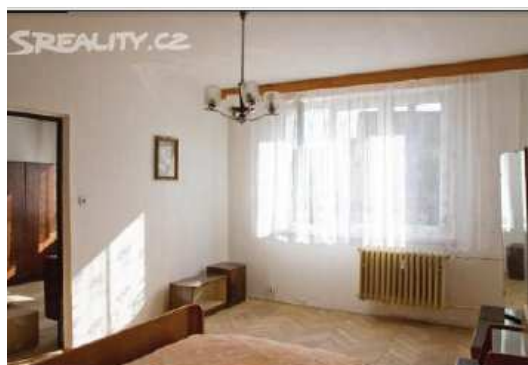
Prodej, byt 3+1, 68 m²

Cena:	1 350 000 Kč
Adresa:	Fibichova, Stará Role
Datum aktualizace:	27.09.2012
ID zakázky:	BT150631:1430767
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží umístění:	1.podlaží
Plocha užitná:	68 m ²
Plocha podlahová:	68 m ²
Balkón:	2 m ²
Sklep:	2 m ²

Popis:
Prodej velmi pěkného a kompletně rekonstruovaného bytu 3+1 v Kalových Varech, Fibichova 765/2. Kuchyň je moderně pojatá a nechybí v ní ostrůvek pro vaření napojený na malý minibar viz. foto. V koupelně je rohová vana. Koupelna je částečně zděná. Podlahy v kuchyni, v chodbě, na WC a v koupelně k jsou keramické. V pokojích jsou položeny parkety. Z medií je dostupný elektrický proud, plyn (nevyužívá se), voda, topení (centrální), internet kabelová TV. Všechny omítky jsou nově štukované. Rekonstrukce proběhla před rokem včetně vybavení novými spotřebiči. Náklady do fondu oprav a služby jsou ve výši cca 2000,- Kč měsíčně, záloha na topení je 300,- Kč měsíčně.

[Zavřít](#)

Byt č. 7



Prodej, byt 3+1, 77 m²

Cena:	1 490 000 Kč
	včetně provize
Adresa:	Dvořákova, Stará Role
Datum aktualizace:	04.10.2012
ID zakázky:	N01655
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	8
Podlaží umístění:	2. podlaží
Plocha užitná:	77 m ²
Plocha podlahová:	83 m ²
Lodžie:	Ano
Topení:	Ústřední dálkové



<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/karlovy-vary-stara-role-dvorakova/3034841692#>

by jednotku 3+1 v nově zatepleném. Jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží (1. patře) a má výměru 83 m². V domě se nachází zcela nový výtah. Tento byt jednoznačně doporučuji rodinám s dětmi pro její prostornost a nový park, který se buduje na prostranství před domem z prostředků integrovaného operačního programu (budoucí podoba parku je zobrazena v galerii na našich webových stránkách).



Byt č. 8



Prodej, byt 3+1, 84 m²

Cena:	1 395 000 Kč
	včetně poplatků, včetně právního servisu
Adresa:	Závodu míru, Stará Role
Datum aktualizace:	27.08.2012
ID zakázky:	2011084
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Ruční část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	6
Podlaží umístění:	5. podlaží
Plocha užitná:	84 m ²
Plocha podlahová:	77 m ²
Balkón:	Ano
Sklep:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Doprava:	Silnice, MHD
Komunikace:	Asfaltová
Zařízení:	Částečné



Popis:
Ideální bydlení pro rodinu s dětmi nabízí byt 3+1 v panelovém domě s novou fasádou ve Staré Roli, v dobrém stavu, který lze ihned obývat bez vyšších investic. Dnes velmi dobře dopravně dostupná část města, zastávka MHD u domu, škola, školka, služby a obchody v těsné blízkosti. V přední bytu byl vytvořen praktický úložný prostor, koupelna s toaletou má nové obklady, v přední a kuchyni byla položena dlažba, u kuchyňské linky oceněné dostatek odkládacích ploch. Ložnice a dětský pokoj jsou orientovány do klidové části a jistě další velkou výhodou bytu je prostorná lodžie. Byt má velmi příjemný výhled z oken.

Byt č. 9



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Prodej, byt 3+1, 69 m²

Cena:	1 640 000 Kč
Adresa:	Dvořákova, Stará Role
Datum aktualizace:	30.09.2012
ID zakázky:	39068
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Sídlště
Podlaží počet:	7
Podlaží umístění:	7.podlaží
Plocha užitná:	69 m ²
Plocha podlahová:	69 m ²
Balkón:	Ano
Lodžie:	Ano
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Plyn:	Plynovod
Elektrika:	230V
Doprava:	MHD

Popis:

Nabízíme k prodeji byt v sedmém patře panelového domu s výhledem ve Staré Roli. Byt je po kompletní rekonstrukci z roku 2006 - zděné jádro s novými obklady, samostatné WC, koupelna s vanou a umyvadlem, nová kuchyňská linka s vestavěnou pračkou, dlažba + plovoucí podlahy. Ma stěnách nové štuky a mnichovská omítka. Obývací pokoj s lodží je orientován na jih, druhý pokoj na východ, třetí pokoj a kuchyně na sever. K bytu náleží komora v mezipatře. Dům je 7-podlažní, s výhledem, který prošel modernizací se 2 vchody. Dům prošel za posledních 10 let mnoha opravami a renovacemi - výměna veškerých vnitřních rozvodů (voda, plyn, kanalizace, elektrika,), výměna všech oken za plastová, renovace balkonů a vchodů vč. hl. dveří a zejména zateplení fasády. Zálohy na energie a služby (teplo, plyn, teplo a studená voda, fond oprav a veškeré další služby) činí celkem 4 500,- Kč/měs bez záloh na elektřinu. Veškerá občanská vybavenost (škola, škola, lékárna, zdravotní středisko, obchody, MHD) je v blízkosti v pěším dosahu. Doporučujeme prohlídku. Nabídka číslo 39068

[Zavřít](#)

Byt č. 10



Prodej, byt 3+1, 83 m²

Cena:	2 590 000 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize RK a právních služeb
Adresa:	Závodu míru, Stará Role
Datum aktualizace:	27.11.2012
ID zakázky:	N00522
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Sídlště
Podlaží počet:	6
Podlaží umístění:	6.podlaží
Plocha užitná:	83 m ²
Plocha podlahová:	83 m ²
Lodžie:	Ano
Sklep:	Ano
Zařizeno:	Ano

Popis:

Nabízíme prodej nadstandardně zrekonstruovaného bytu o velikosti 83 m² se zasklenou lodží v 5. patře zrekonstruovaného panelového domu s výhledem. Byt prošel kompletní rekonstrukcí (nová okna, nové bytové dveře s obložkovými zárubněmi, rozvody vč. elektro, podlahy - kvalitní leštěná dlažba a plovoucí v pokojích, zděné jádro se sprchovým koutem a žebříkem, obklady v koupelně, WC, a kuchyni, nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a sporákem se sklokeramickou deskou, bezpečnostní vstupní dveře, velká šatna v předstíni, velmi vkusně provedené omítky). Součástí prodeje je nábytek (mimo dětský pokoj). K bytu náleží komora v mezipatře, k užívání je dílna pro kutily v domě. Velmi zajímavá nabídka bytu vhodného i pro náročné zájemce.

[Zavřít](#)

PŘÍLOHA Č. 3 DATABÁZE NÁJMŮ



poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Pronájem, byt 3+1, 71 m²

Celková cena:	7 500 Kč za měsíc
Adresa:	Hávkova, Stará Role
Datum aktualizace:	28.02.2013
ID zakázky:	13-0048
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	7
Podlaží umístění:	4. podlaží
Plocha užitná:	71 m ²
Plocha podlahová:	71 m ²
Balkón:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrifika:	230V
Doprava:	MHD
Zařízení:	Částečně

Popis:
Nabízíme Vám k pronájmu pěkný byt ve 4. patře panelového domu, který prošel kompletní rekonstrukcí. Jedná se o velikost 3+1 včetně vlastního balkonu s celkovou rozlohou cca 71m². Byt nabízí klidné bydlení v klidné části s kompletní občanskou vybaveností, všechny tři pokoje jsou se samostatným vchodem. K dispozici jsou velké vestavěné skříně ve vstupní chodbě. Byt je po částečné rekonstrukci, na podlaze jsou koberce, okna jsou plastová, vybavena žaluziemi a sítěmi proti hmyzu. Celkově je byt částečně vybavený nábytkem i spotřebiči (plynový sporák). V koupelně je vana, zvlášť je wc. V okolí je stanice MHD, zeleň, park, lékárna se zdravotním střediskem, škola i školka parkování v blízkém okolí domu. Dále je dům vybaven i schodišťovým výtahem pro imobilní občany do prvního patra. K ceně nájmu je třeba připočíst náklady na služby a energie.



Pronájem, byt 3+1, 79 m²

Celková cena:	8 000 Kč za měsíc včetně poplatků
Poznámka k ceně:	+ služby na počet osob a energie.
Adresa:	Gagarinova, Drahovice
Datum aktualizace:	22.02.2013
ID zakázky:	NB09745
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží umístění:	2. podlaží
Plocha užitná:	79 m ²
Plocha podlahová:	79 m ²
Lodžie:	Ano
Sklep:	Ano
Datum nastěhování:	01.05.2013
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Elektřina:	230V
Doprava:	MHD
Zařízení:	Ne

Popis:
Kompletně zrenovovaný byt 3+1, 79 m² s prosklenou lodží + sklep v K. Varech - Horních Drahovicích. V bytě, který je v 1. patře panelového domu jsou nová plastová okna, na podlahách parkety a dlažba. Koupelna je po rekonstrukci. Dům je zateplen s novou fasádou a ve velmi dobrém stavu. Byt volný od 1.5.2013. V místě je bezproblémové parkování, škola, školka i zdravotní středisko. Velmi vhodné bydlení pro rodinu s dětmi. Při podpisu nájemní smlouvy 2 kauce a 1. nájemné.



Pronájem, byt 3+1, 68 m²

Celková cena:	6 500 Kč za měsíc + provize RK, bez poplatků, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	měsíční výúčtovatelné zálohy pro 4 osoby 3000,- Kč + zálohy na el. energii, kauce 13000,- Kč, provize RK 6500,- Kč
Adresa:	U Koupaliště, Rybáře
Datum aktualizace:	22.02.2013
ID zakázky:	0654
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Řadový
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Zástavba:	Obchodní a obytná
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	11
Podlaží umístění:	1. podlaží
Plocha užitná:	68 m ²
Lodžie:	4 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová

Popis:
Nabízíme k pronájmu byt 3+1, 68 m² v panelovém domě. Byt je prostorný a slunný, s výhledem do zeleně. V koupelně je nová vana, ve větší části bytu je nové lino, na na zdech mnichovská omítka, byt je nově vymylovan. Kuchyňská linka je původní, v dobrém stavu. V blízkosti bytu se nachází škola, školka, nákupní středisko, autobusová zastávka, areál Rolava.



Pronájem, byt 3+1, 70 m²

Cena:	6 000 Kč za měsíc
Adresa:	Krymská, Karlovy Vary
Datum aktualizace:	01.11.2012
ID zakázky:	0648
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	11
Podlaží umístění:	3.podlaží
Plocha užitná:	70 m ²
Plocha podlahová:	70 m ²
Balkón:	1 m ²

Popis:
Nabízíme k pronájmu byt 3+1 s balkónem a sklepem, 71m², ve druhém patře nově zrekonstruovaného panelového domu – zateplen, nová fasáda, nová střech, stoupačky, výtah. Sám byt je také po kompletní a zdařilé rekonstrukci- nově zděné bytové jádro s novou koupelnou- rohová vana, nová kuchyňská linka, vymalováno, plastová okna. Byt je částečně zařízený a pokoje v bytě jsou neprůchozí. Topení v bytě je dálkové. K nájemnému se dále platí zálohy na topení vodu a služby 3,500,- Kč/měsíčně cca. 500 Kč/měsíčně elektřina. Při podpisu nájemní smlouvy je požadována kauce + provize Rk. Před domem je možné pohodlně parkovat a nedaleko je i zastávka autobusu (200m) a centrum města.



Pronájem, byt 3+1, 76 m²

Cena:	10 700 Kč za měsíc
Adresa:	Úvalská, Drahovice
Datum aktualizace:	18.10.2012
ID zakázky:	40394
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Sídlíště
Podlaží počet:	7
Podlaží umístění:	6.podlaží
Plocha užitná:	76 m ²
Plocha podlahová:	76 m ²
Balkón:	Ano
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Plyn:	Plynovod
Elektřina:	230V
Doprava:	MHD

Popis:
Nabízíme pronájem bytu v šestém patře panelového domu s výtahem, který se nachází v Dolních Drahovicích na ulici Úvalská. Dům je nově zateplen, má novou fasádu a střechu. Před rokem byly provedeny výměny společných rozvodů. Byt má plastová okna, jinak je v původním stavu. Na podlahách je položené linoleum. Je nazařizený. Měsíční nájemné při třech osobách je 10700,- Kč (6500,- Kč nájem, 4200,- Kč služby). Elektřinu a plyn si zájemce přepíše na sebe. Vratná kauce ve výši jednoho nájmu. Rezervační poplatek se skládá u RK při podpisu podnájemní smlouvy. Zakázka číslo: 40394





Pronájem, byt 3+1, 62 m²

Cena:	7 000 Kč
Adresa:	Krymská, Karlovy Vary
Datum aktualizace:	01.11.2012
ID zakázky:	2789
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Dobry
Vlastnictví:	Osobní
Typ domu:	Přízemní
Podlaží umístění:	8.podlaží
Plocha užitná:	62 m ²
Plocha podlahová:	62 m ²
Balkón:	Ano
Sklep:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Elektrina:	230V

Popis:
Nabízíme k pronájmu byt 3+1 o velikosti 62m2 v 8.patře panelového domu v Karlových Varech v Tuhnicích. Byt je v původním stavu a částečně zařízený. Veškerá občanská vybavenost v dosahu.

Pronájem, byt 3+1, 73 m²

Cena:	6 200 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	Včetně DPH, právního a realitního servisu
Adresa:	Karlovy Vary
Datum aktualizace:	15.10.2012
ID zakázky:	199-N00066
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Dobry
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	4
Podlaží umístění:	4.podlaží
Plocha užitná:	73 m ²
Plocha podlahová:	73 m ²
Balkón:	Ano
Sklep:	Ano

Popis:
Nabízíme k pronájmu byt 3+1, Sládkova ulice o rozloze 73 m2. Byt je v původním, ale udržovaném stavu, nachází se ve 4. NP ze 4. NP, bez výtahu, budova po celkové rekonstrukci, včetně střechy. Společné prostory dobře udržovány, bezkonfliktní sousedé. Parkování přímo před domem. K domu patří zahrada, kterou je možné využívat, výhled z ložnice a obývacího na zeleň, klidné prostředí, ocenění hlavně rodiny s dětmi. Měsíční nájemné: 6 200,-Kč + záloha na služby: 3 100,-Kč (poslední předpis pro 2 bydlící osoby v bytě- roční vyúčtování dle skutečné spotřeby osob) + záloha na energie: cca 1 500,-Kč (elektrika- 1000,-/měsíc, plyn- 500,-/3 měsíce dle spotřeby)- energie budou převedeny na nájemníka. Při podpisu smlouvy je majitelem požadována kauce dvou měsíčních nájmů: 12 400,-Kč + nájemné za první měsíc (6 500,-Kč = provize RK) a záloha za služby: 3 100,-Kč (výše této částky se může změnit dle aktuálního předpisu REBY), celkem 22 000,-Kč (částka včetně provize RK) Pronájem bytu na 1 rok s možností prodloužení smlouvy, majitel preferuje dlouhodobý pronájem.



Pronájem, byt 3+1, 76 m²

Celková cena:	10 000 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	cena je vč. všech poplatků bez el. a plynu
Adresa:	Moskevská, Karlovy Vary
Datum aktualizace:	06.02.2013
ID zakázky:	158692
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	6
Podlaží umístění:	5, podlaží
Plocha užitná:	76 m ²
Plocha podlahová:	76 m ²
Sklep:	Ano
Zařizeno:	Ne

Popis:
NABÍZÍME K PRONÁJMU BYT O VELIKOSTI 3+1 PO CELKOVÉ VELMI VYDAŘENÉ REKONSTRUKCI. V CELÉM BYTĚ JSOU PLASTOVÁ OKNA, NA KTERÝCH JSOU ŽALUZIE, DÁLE NOVÉ DŘEVĚNÉ DVEŘE. V PŘEDSÍNÍ A KUCHYNI JE NA PODLAŽE POLOŽENA DLAŽBA, KUCHYŇSKÁ LINKA JE NOVÁ. V POKOJÍCH JSOU PARKETY NA PODLAŽE. DŮM, VE KTERÉM SE BYT NACHÁZÍ PROŠEL TAKÉ REKONSTRUKCÍ. SPOLEČNÉ PROSTORY JSOU UDRŽOVÁNY A JSOU NOVĚ VYMALOVÁNY. K BYTU NÁLEŽÍ BALKON A SKLEP. BYT JE PROSVĚTLENÝ A PROSTORNÝ. CENTRUM MĚSTA JE V DOSAHU NĚKOLIKA DESÍTEK METRŮ. OKNA JSOU VE DVOU POKOJÍCH SITUOVÁNA NA JIH A OKNA KUCHYNĚ A POSLEDNÍHO POKOJE NA SEVER. V DOSAHU JE TAKÉ LES, KTERÝ NABÍZÍ MOŽNOST PŘÍJEMNÝCH PROCHÁZEK.



Pronájem, byt 3+1, 82 m²

Celková cena:	6 000 Kč za měsíc + provize RK, bez poplatků, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	výúčtovatelné zálohy 4600,-Kč+zálohy na el. energii, vratná kauce 12000,- provize RK 6000,- Kč
Adresa:	Úvalská, Drahovice
Datum aktualizace:	22.02.2013
ID zakázky:	0770
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Řadový
Vlastnictví:	Osobní
Zástavba:	Obchodní a obytná
Typ domu:	Patrový
Podlaží umístění:	1. podlaží
Plocha užitná:	82 m ²
Datum nastěhování:	01.04.2013

Popis:
Nabízíme k pronájmu pěkný slunný byt 3+1, 82m², v atraktivní lokalitě v městské části Karlových Varů - Drahovice. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí panelového domu s velmi dobrou dopravní dostupností a občanskou vybaveností. V bytě byla provedena rekonstrukce a modernizace, bylo přebudováno sociální jádro na oddělenou koupelnu a WC, byla osazena nová kuchyňská linka, byly provedeny nové podlahové kryty (dlažby, plovoucí podlahy a koberce), dále byly provedeny štukové omítky stěn, nově provedena byla plastová okna. Součástí bytu jsou sklepní prostory, v objektu je prádelna a sušárna. V bytě přiveden telefon, rozvod STA zajištěn v rámci domu. Dům ve kterém se byt nachází prošel kompletní rekonstrukcí. Cena nájmu se sestává z pevné části za pronájem bytu a části pohyblivé závislé na spotřebě v bytové jednotce. Elektřina a plyn bude hrazena nájemcem přímo dodavateli těchto energií.





Pronájem, byt 3+1, 84 m²

Celková cena:	8 500 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	Poplatky nejsou v ceně
Adresa:	U Koupaliště, Rybáře
Datum aktualizace:	11.02.2013
ID zakázky:	553478
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	7 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění:	7. podlaží
Plocha užitná:	84 m ²
Plocha podlahová:	84 m ²
Lodžie:	Ano
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	Ano

Popis:

Nabízíme k pronájmu zrekonstruovaný byt 3+1+lodžie (zasklená) o celkové rozloze 84 m², který se nachází v Rybářích – ul. U koupaliště v 7/7, podlaží panelového domu s výtahem. Byt je kompletně a vkusně zařízený (viz. foto). Orientace bytu je JV + SZ (výhled na areál „Rolava“). Jádru je upravené, rozšířené, vkusně obložené a vybavené. Dveře jsou nové, okna plastová, v pokojích jsou plovoucí podlahy, v předsíni, koupelně a kuchyni dlažba. Pevná linka+net v domě. K bytu patří sklep (v domě je kočárkárna a sušárna). Dům má novou střechu, stoupačky, výtah a fasádu se zateplením. Parkování je možné před domem. Veškerá občanská vybavenost v blízkém okolí. Zastávka MHD cca 50 m. Měsíční nájem činí 8 500,- Kč + 2 500,- Kč (dle počtu osob - zálohy za služby s vyúčtováním). Plyn a elektřina se převedou na nájemníka. Dále se skládá vratná kauce ve výši 25 000,- Kč. Smlouva minimálně na rok s 3. měsíční výpovědní lhůtou. Dobré a hezké místo – obchody, školy, sportoviště, relaxační areál Rolava – dobrá dostupnost – doporučujeme.